SANTA ANA 市市議會法令：對位於 ONE BROADWAY PLAZA 的物業進行重新分區，從 MIDTOWN 第 3 號特別計畫 (SP-3) 劃歸 ONE BROADWAY 特別開發區 (SD-75)（AA 第 2004-01 號）；修訂 MIDTOWN 特別計畫 （ZOA 第 2004-02 號）；並採納 ONE BROADWAY 特別開發區計畫 (SD-75)

SANTA ANA 市市議會頒布法令如下：

第 1 節　　SANTA ANA 市市議會特此認定、決定並宣佈如下：

A. 爲在 One Broadway 建造一座高 493 英尺的三十七 (37) 層辦公樓，申請人正在申請批准各項產權。

B. 於 2003 年 2 月 23 日，規劃委員會經正式通知後舉行了公開聆訊，並以 6：1 表決票數 （Sinclair 投反對票）決定向市議會提出建議：

1. 驗證和採納第 99-01 號最終環境影響報告、緩和措施監測計畫及優先考慮事項聲明。

2. 採納一項法令，批准對位於 One Broadway Plaza 的物業進行重新分區，從 Midtown 第 3 號特別計畫 （SP-3) 劃歸 One Broadway 特別開發區 (SD-75)，並批准第 2004-01 號修訂申請。

3. 採納一項修訂 Midtown 特別計畫 (SP-3) （ZOA 第 2004-02 號）的法令。

4. 採納一項修訂 Santa Ana 市整體規劃的決議案，旨在將建築容積率增至 2.9，將街道劃歸本地商業街類別，並修改城市規劃要點 （GPA 第 2004-01 號）。

C. Santa Ana 市市議會經正式通知後，於 2004 年 3 月 15 日就上述關於 One Broadway 的計畫安排舉行了公開聆訊，並已在公開聆訊中對所有書面及口頭證詞作了考慮。聆訊結束之後，市議會指示就開發協議進行協商。

D. 於 2004 年 6 月 14 日，規劃委員會經正式通知後舉行了公開聆訊，並以 6：1 表決票數 （Sinclair 投反對票）決定向市議會提出建議：

1. 針對 Santa Ana 聯合學區提出的意見，採取進一步緩和措施。

2. 採納一項批准第 2004-01 號開發協議的法令。

3. 採納一項有條件地批准第 2004-02 號暫行地籍圖（縣地圖第 2003-262 號）的決議案。

E. 於2004年7月6日，市議會確定了第二次市議會會議的日程並延續至2004年7月19日。

F. 於 2004 年 7 月 19 日舉行了上述聆訊，屆時市議會對所有書面及口頭證詞作了考慮。

G. 已向 Santa Ana 市提交第 2004-01 號修訂申請，旨在變更對某些位於 One Broadway 的不動產之分區指定，將其從 Midtown 第 3 號特別計畫 (SP-3) 劃歸 One Broadway 特別開發區 (SD-75)。

1. SD-75 將允許如下用途：專業和商業辦公室、銀行及類似金融機構、服務業和商業零售用途、餐廳、夜總會、酒吧和室內娛樂（須持有附加條件使用許可證）、咖啡廳（須持有附加條件使用許可證），以及宴會廳（須持有附加條件使用許可證）。

2. 第 2004-01 號修訂申請與整體規劃一致，包括但不僅僅限於其目標與政策，旨在：

a. 促進土地均衡使用，以解決基本的社區需要。第 1.0 號土地使用基本目標。

b. 促進有利於改善本市經濟和加強財政實力之土地使用。第 2.0 號土地使用基本目標。

c. 支持有利於創造安全且吸引力強的商業環境之開發。第 2.8 號土地使用基本政策。

d. 促進具有社區特色並能改善生活的場所和區域之開發。第 4.0 號土地使用基本目標。

e. 鼓勵開發高密集型辦公樓，用以吸引能促進市中心文化和商業活動振興的大型租戶。第 1.3 號土地使用政策。

f. 支持有利於中心城區再開發和復興的項目。第 2.7 號土地使用政策。

g. 爲開發 A 類辦公樓創造機會，以便吸引市中心開發區那些知名度高的大型租戶。第 2.11 號土地使用政策。

h. 鼓勵在市政中心大樓、市中心商業區和 Midtown 附近興建帶有附屬零售設施的大型辦公樓開發計畫。第 2.12 號土地使用政策。

3. 市議會在慎重權衡整體規劃的各項政策之後，斷定 One Broadway 項目符合整體規劃的目標。

4. 市議會已審查了整體規劃的所有目標和政策，包括：

   a. 促進土地均衡使用，以解決基本的社區需要。第 1.0 號土地使用基本目標。

   b. 促進能夠改善本市經濟和加強財政實力之土地使用。第 2.0 號土地使用基本目標。

   c. 支持有利於創造安全且吸引力強的商業環境之開發。第 2.8 號土地使用基本政策。

   d. 促進具有社區特色並能改善生活的場所和區域之開發。第 4.0 號土地使用基本目標。

   e. 鼓勵開發高密集型辦公樓，用以吸引能促進市中心文化和商業活動振興的大型租戶。第 1.3 號土地使用政策。

   f. 支持有利於中心城區再開發和復興的項目。第 2.7 號土地使用政策。

   g. 爲開發 A 類辦公樓創造機會，以便吸引市中心開發區那些知名度高的大型租戶。第 2.11 號土地使用政策。

   h. 鼓勵在市政中心大樓、市中心商業區和 Midtown 城區附近興建帶有附屬零售設施的大型辦公樓開發計畫。第 2.12 號土地使用政策。

5. 市議會在經過調查之後，還採納了列於 2004 年 3 月 15 日、2004 年 7 月 6 日及 2004 年 7 月 19 日議會行動措施申請書中的與此問題相關的所有事實。

6. 基於上述每一項原因，特此認定第 2004-01 號修訂申請符合 Santa Ana 市整體規劃，並在其他方面符合公眾的基本需求、公眾便利及整體福利。

H. 第 2004-02 號分區法令修訂案已提交給 Santa Ana 市，以修訂 Midtown 特別計畫 (SP-3)，將 One Broadway 特定設計區從 SP-3 中取消。

I. 第 99-01 號最終環境影響報告、緩和措施監測計畫及優先考慮事項聲明已於 2004 年 3 月 15 日提交給市議會，並於 2004 年 7 月 19 日在正式通知後舉行的公開聆訊上以決議案形式得到批准和採納。在 2004 年 7 月 19 日會議上，市議會還提出了一項對物業進行重新分區的法令（AA 第 2004-01 號）、採納了一項修訂本市整體規劃的決議案（GPA 第 2004-01 號）以及一項批准第 2004-02 號暫行地籍圖的決議案。本法令參引上述各項決議案、最終環境影響報告、緩和措施監測計畫和優先考慮事項聲明及其各自包含的所有支持本法令的認定與結論，且此參引應被視同爲參引內容已完全併入本法令。

第 2 節　　特此將位於 One Broadway 的不動產重新分區，將其從 Midtown 第 3 號特別計畫 (SP-3) 劃歸 One Broadway 特別開發區 (SD-75)。特此批准經修訂的第 12-5-10 號分區圖（用於顯示上述分區指定變更），並將其作爲附錄 "A" 附於本法令，且此參引應被視同爲參引內容已完全載於本法令。（AA 第 2004-01 號）。

第 3 節　　特此修訂 Midtown 第 3 號特別計畫 (SP-3)，並將其作爲附錄 "B" 附於本法令，且應被視同爲其內容已完全併入本法令。(ZOA 2004-02)。

第 4 節　　特此批准及採納 One Broadway Plaza 特別開發區計畫 (SD-75) 的全部內容，並將其作爲附錄 "C" 附於本法令，且應被視同爲其內容已完全併入本法令。

第 5 節　　在第 2004-021 號決議案及第 NS-2656 號決議案生效之後，本法令方能生效。若上述法令或決議案因任何理由被任何具有合法管轄權的法院裁定爲無效或違憲，或因其他任何原因不能生效，則本法令將作廢，並且不再具有任何效力。

第 6 節　　若本法令之任何章節、分節、句、款、用語或部份，因任何理由被任何具有合法管轄權的法院裁定爲無效或違憲，該裁定不應影響本法令其餘部份之有效性。Santa Ana 市市議會特此宣佈採納本法令及其每一章節、分節、句、款、用語或部份，而不論是否有任何一個或多個章節、分節、句、款、用語或部份被宣告爲無效或違憲。

於 2004 年 8 月 2 日採納。

_____

Miguel A. Pulido
市長

One Broadway Plaza 特別開發區 (SD-75)

目錄

第 1 節 法令適用性
第 2 節 宗旨
第 3 節 目的、目標及政策
第 4 節 允許的改善
第 5 節 允許的用途
第 6 節 受條件限制的允許用途
第 7 節 開發標準

1. 容積率
2. 地塊面積
3. 建築物外牆
4. 辦公樓
   a. 一般要求
   b. 外牆線縮進
   c. 樓宇高度
   d. 護壁
   e. 立面
   f. 標識牌
5. 停車場
   a. 一般要求
   b. 外牆線縮進
   c. 樓宇高度
   d. 護壁
   e. 立面
   f. 景觀
   g. 標識牌
6. 停車及車輛流通
7. 廣場設計
8. 公共藝術

One Broadway Plaza 特別開發區 (SD-75)

第 1 節　　法令適用性

經 Santa Ana 市政法典第 26 部第 41 章批准，特別開發區由本法令所載之規定予以特別管轄，旨在設立明確之區域用途法規。Santa Ana 市政法典所有其他適用之章、款及節均應適用，唯法令例明確廢除或取代者除外。本條例可參引 Santa Ana 市政法典第 41 章第 III 款就特別開發區以外分區而設立之區域用途法規，且該參引可視同併入本條例。

第 2 節　　宗旨

特此設立第 75 號特別開發區 (SD-75) 用途法規，旨在透過鼓勵採用創新之規劃理念及原則，提升物業價值以及鼓勵有序開發，藉以保障本市之健康、安全及一般福利。

SD-75 法規將開闢一個專業區域，專用於建造一座 518,003 平方英尺之 37 層辦公樓。該辦公樓位於歷史氛圍濃厚的第 10 街及 Broadway 東北角，沿 Broadway 向北可及 Washington 大道。該區域將以專業辦公區爲主，輔以配套服務及就餐設施。

第 3 節　　目的、目標及政策

One Broadway Plaza 特別開發區位於本市中心區。One Broadway Plaza 特別開發區覆蓋大塊已充分開發的街區，該開發區北接 Washington 大道，南至第 10 街，東鄰 Sycamore 街，西銜 Broadway。One Broadway Plaza 特別開發區將保留該區域西北部份之歷史風貌，其中眾多建築可追溯至 Santa Ana 市肇建之初。該項目之地點周圍是 Midtown 特別計畫之市政 / 專業區、金融區及社區特別零售區。

One Broadway Plaza 辦公樓將成爲 Santa Ana 市中心區的主要地標性建築。此外，針對該地點而規劃的各種活動將令該項目成爲本市之活動樞紐。One Broadway Plaza 特別開發計畫之目標如下：

- 成爲 Midtown 特別計畫中心區沿 Broadway 之地標性辦公樓項目。
- 保留現有之街景模式，包括人行道設計、成齡棕櫚樹及原有照明設施。
- 保持現有歷史建築沿本區北端所形成的規模與特色。
- 在 Broadway 附近保持大面積開放式外牆線縮進。
- 鼓勵修繕現有物業用於各種專業辦公用途。
- 在Sycamore街與第10街及Broadway與第10街交匯處開發新廣場區域及水景設施，藉以改善步行環境。

第 4 節　　允許的改善

對該項目地點允許的改善包括以下任意一項：

1. 一座高度不低於 493 英尺的傳統風格辦公樓，約 37 層，樓宇面積 518,300 平方英尺，辦公樓最上面兩層開設定點餐廳。
   a. 該項目地點範圍不小於 4.339 英畝
   b. 一座高 78 英尺的九層（一層地下及八層地上）停車場，至少提供 2,463 個停車位。
   c. 對位於辦公樓北側的四座現有建築進行修繕與改建。上述建築的地址爲 North Broadway 1103 號、1111 號、1115-17 號及 1211 號。
2. 所有其他允許的改善均須符合 Midtown 特別計畫第 7 章狹長地段區開發準則。

第 5 節　　允許的用途

本項目中允許的土地用途類別包括：專業及商業辦公室、銀行及類似金融機構、服務及零售用途以及餐廳。若指定之允許用途內因任何原因而遺漏某項用途，或特定用途之歸類出現含糊不清的情形，應由規劃經理酌情決定。

1. 專業、商業及行政辦公室及服務用途，包括但不限於職業介紹所、廣告公司、付款中間人、會計師、保險、律師、建築師、工程師、規劃師及其他類似用途。
2. 銀行、金融、保險及房地產辦公室。
3. 服務與零售用途，僅限於：
   a. 書店
   b. 文具店
   c. 禮品店
   d. 乾洗店
   e. 髮廊
   f. 旅行社
   g. 文印店
   h. 郵件 / 郵政中心
   i. 裁縫店
   j. 修鞋鋪
   k. 美術用品店
   l. 辦公用品店
4. 咖啡館及餐廳，但不包括速食店及 / 或外賣店（由規劃委員會於 2004 年 2 月 23 日增補）。
5. 花卉店
6. 藥房
7. 日托設施
8. 博物館、圖書館及畫廊
9. 藝術家工作室

第 6 節　<u>受條件限制的允許用途</u>

依照 Santa Ana 市政法典獲得有條件使用許可後，可以允許以下用途：

1. 夜總會、酒吧及室內康樂用途，獨立或作爲其他允許用途或受條件限制的允許用途之一部份均可，唯成人康樂業除外
2. 銷售或提供酒水服務的場所

3. 咖啡廳
4. 宴會設施
5. 午夜至淩晨 5 時開放之用途
6. 直升機坪
7. 速食店及 / 或外賣店（由規劃委員會於 2004 年 2 月 23 日增補）。

第 7 節　開發標準

One Broadway Plaza 特別開發區擬允許開發地標性辦公樓及附屬停車場，兼顧保留該區域西北側之若干歷史建築。下列一般開發標準適用於本項目：

1. 容積率 (F.A.R)

   本項目地點之規定容積率爲 2.9，或 530,487 平方英尺開發面積。容積率根據辦公樓及待保留之現有建築的總平方英尺面積除以項目地點之總平方英尺面積而計算。根據一般規劃，容積率計算不包含停車場。該容積率包括擬建辦公樓（518,003 平方英尺）及項目地點上將保留的建築（12,484 平方英尺）。現有建築之容積率應保持在 0.5 或以下。

2. 地塊面積

   One Broadway Plaza 地塊面積應爲 4.339 英畝。該地塊不得分割。

3. 建築物外牆

   將根據現有建築物及辦公樓既定的垂直和天井區來決定 One Broadway Plaza 特別開發區內允許的建築物外牆設計。除辦公樓和停車場外，所有樓宇均爲小型建築，不得超過 35 英尺或 3 層（以較低者爲准）。

4. 辦公樓

   特此批准申請人規劃中說明的辦公樓基本形狀、規模及位置。然而，爲處理某些未決細節，在發放任何建造許可之前，應向規劃委員會提交根據本法令第 7-4-e-iii 節修訂後的規劃，並由規劃委員會批准。

a. 一般要求

i. 辦公樓應與展示圖 1 中經批准的地址規劃保持一致。

b. 外牆線縮進

樓宇底層均應縮進，旨在擴大全區的步行空間，營造現有及未來樓宇街道立面之間的和諧關係，並在機會成熟時創造新的開放空間資源，例如廣場、人行道及景觀區。前庭花園是 Broadway 最重要的特色，對此類開放風景空間的維護是保護街景之關鍵。主要外牆線縮進情況按街道分述如下：

i. Broadway:

One Broadway Plaza 辦公樓外牆線縮進應爲 20 英尺。該外牆線縮進區域可以包含經批准的廣場規劃中所示之景觀設施。對於現有建築，外牆線縮進距離應保持 20 英尺。位於 North Broadway 1111 號的現有建築應外牆線縮進距離至少應保持 15 英尺。

ii. 第 10 街

要求辦公樓外牆線縮進 12 英尺。在規定的外牆線縮進區域應建造景觀設施、風景及水景，如申請人 2004 年 2 月 4 日景觀規劃（展示圖 2）所示。

iii. Washington 大道：

現有建築外牆線縮進距離應保持 15 英尺，以營造風景。

c. 樓宇高度

辦公樓的批准高度約爲 493 英尺。辦公樓的批准樓宇高度或層數不得修改（無論增減）。沿 Broadway 的現有建築應保持其現有高度，不得超過 35 英尺。

d. 護壁

所有附屬物均應位於規定的外牆線縮進區域之外，且在視線範圍以外。

e. 立面

i. 外立面應採用淡綠色半透明不反光玻璃，與申請人提供且經規劃委員會及市議會批准的材料樣品一致。

ii. 從外立面應當可以看到樓宇的結構系統，與規劃委員會及市議會批准的規劃相一致。

iii. 辦公樓與人行面之間應提供一道連拱廊或地面「台階」。在發放任何建造許可證之前，應向規劃委員會提交符合此要求的規劃，且必須經規劃委員會批准。

5. <u>停車場</u>

特此批准申請人規劃中說明的停車場基本形狀、規模及位置。然而，爲處理某些未決細節，在發放任何建造許可證之前，應向規劃委員會提交經修訂的停車場結構規劃，並由規劃委員會批准。經修訂的規劃應當符合：

a. 一般要求

i. 地面或地下停車場均不得佔用規定的外牆線縮進區域。

ii. 地下停車場應當採用坡道，以保證地面監控的視線暢通無阻。

iii. 停車場的地面樓層應至少保持 11 英尺的垂直間隙，唯 Sycamore 街入口處除外。入口區應保持 21 英尺的垂直間隙，以利於裝車及卸貨功能並允許垃圾車通過。

iv. 在所有其他樓層，停車場應至少保持 8 英尺 2 英寸的重直間隙。

v. 從廣場樓層或任何公共通道均應看不到停車場照明燈光。

vi. 所有停車樓層的天花板均應漆成並保持白色，以改善照明及增強停車場內的安全。

vii. 停車場或其任何部份在入駐或使用之前必須竣工並由建築處驗收，且具備全面運營的能力。

viii.停車場應至少包含 2,463 個停車位，其位置分佈如下：

a) 1470 個車位供辦公樓使用
b) 50 個車位供地面零售店使用 (10,000 平方英尺)
c) 180 個車位供餐廳使用 （18,000 平方英尺）
d) 29 個車位供現有建築內辦公室使用 （9,627 平方英尺）
e) 29 個車位供現有建築內餐廳使用 （2,857 平方英尺）
f) 30 個車位用於取代 Sycamore 街上的車位
g) 100 個車位用於取代 Main 街上的車位
h) 110 個車位用於取代 Main 街 1200 號現有之地面停車場
i) 12 個車位用於取代 Main 街 1111 號現有之地面停車場
j) 剩餘的 453 個停車位可用於該區域內其他用途

b. 建築物外牆線縮進

i. Broadway:

要求停車場外牆線縮進距離至少爲 124 英尺，以從物業線所測的距離爲准。

ii. Washington 大道：

要求外牆線縮進距離保持 15 英尺，以用於營造風景。

iii. Sycamore 街：

無外牆線縮進要求。

iv. 第 10 街：

要求外牆線縮進距離至少爲 145 英尺，以物業線至停車場入口之測量距離爲准。

c. 樓宇高度

停車場的最大允許高度爲 78 英尺。

d. 護壁

所有附屬物均應位於規定的外牆線縮進區域之外，且在視線範圍以外。

e. 立面

i. 北立面與東立面之建築風格和比例應與 Main 街一致，從而形成一種能夠改善現有商業狹長地段之視覺效果的建築格局。

ii. 外牆應展現水平設計風格，而非傾斜設計風格。

iii. 停車場外牆應採用規劃處批准的柔和土色調。禁止使用過鮮豔及過暗的顏色（包括深綠色）。

iv. 牆壁與較高停車層之間應設置裝飾性柵欄或景觀材料。

v. 電梯應位於公眾目光可及之處。電梯轎廂正對公眾視線一側應採用玻璃材質。

vi. 停車場應符合 Santa Ana 市政法典關於警務署安全要求之章節，包括停車場照明級別。

vii. 停車場應遵守 Santa Ana 警務署關於停車場之設計原則。

f. 景觀：

i. 停車場中花壇之尺寸至少應爲 4 英尺寬及 4 英尺高。花壇應提供內部排水系統、防水簷及自動澆灌系統。

ii. 辦公樓北立面及西立面無門窗的牆面應安裝藤蔓架。藤蔓架應採用裝飾性耐久材料建造，並至少覆蓋無門窗牆面 60% 之面積。在發放建造許可之前，項目景觀規劃應包含藤蔓架之細節並經批准。

iii. 沿 Broadway 及 Washington 大道之立面應栽種 Canary 島松樹、雪松及水生雌橡木。栽種上述樹木時的中心間距至少應爲 30 英尺，如景觀規劃所示。在發放停車場建造許可之前，景觀規劃須經本市景觀開發協會批准。在發放任何入駐證件之前，須充份實施景觀規劃。

iv. 停車場周圍沿 Washington 大道及 Broadway 栽種的樹木至少應爲 120 英尺高的黃楊樹。

g. 標識牌

i. 所有標識牌均應符合 Santa Ana 市政法典。

ii. 在發放任何建築或其中任何部份的標識牌許可或入駐准許證之前，應向規劃委員會提交一份整個地點的全面標識牌方案，包括停車場的方向標識牌及圖例。

6. <u>停車 / 車流</u>

North Main 街北 920 號之停車場應辟出一塊學生落車區，專供 Orange 縣藝術學校使用。該功能的最低標準須包括：

a. 在發放任何建造許可之前，應根據街道改善計畫在 Main 街建造一座路中隔欄，且該計畫須經公共工程署批准。

b. 在發放任何建造許可之前，應建造一塊雙向落車區。每個車道寬度至少應爲 18 英尺。兩個快車道之間應以黃線隔開，黃線寬度約爲 1 英尺。計畫應須提交規劃處及公共工程署批准。

c. 在發放任何建造許可之前，應安放隔欄及 36 英寸高之圍欄，將學生引向 Main 街及 Sycamore 街公共人行道，以避免任何進入第 10 街之行人非法橫穿馬路的行爲。

d. 在檢驗建造規劃之前，應根據最終環境影響報告所載之緩和措施，修訂地點規劃以描述及說明 Main 街上現有停車位及收費表之移除。

e. 在檢驗建造規劃之前，應修訂地點規劃以描述及說明對 Main 街之重新劃線，以提供三條北行車道及兩條南行車道。

f. 所有裝卸貨區必須沿各裝卸貨區之邊界設置至少高 6 英寸之路緣。

g. 擬議環形路及水景之細節必須併入本法令第 7-7 節參引之廣場規劃。在發放任何入駐准許證之前，必須完成所有水景及環形路之改善。

h. 在發放任何入駐准許證之前，應關閉 South Main 街 1200 號及 Orange 縣藝術學校間垃圾區之現有路緣及排水溝。該路緣及排水溝應以新路緣、排水溝及人行道取代。

i. 在檢驗建造規劃之前，應修訂地點規劃以描述及說明進入學校落車區之左轉路口（Sycamore 街南向）。

j. 在檢驗建造規劃之前，應修訂地點規劃以描述及說明 Broadway 出口處之輪椅坡道。

k. 在檢驗建造規劃之前，應修訂地點規劃以描述及說明以路中隔欄取代劃線之「禁止通行區」，並爲第 10 街東部及西部提供裝飾性的人行道。

l. 在檢驗建造規劃之前，應修訂地點規劃以描述及說明對 Main 街 /Washington 大道、Main 街 / 第 10 街、Washington 大道 /Sycamore 街、Broadway/Washington 大道以及 Broadway/ 第 10 街交匯處訊號燈之改裝。

m. 在發放任何建造許可之前，應在 Broadway 出口處設置公共工程署指定之隔欄。

7. <u>廣場設計</u>

在發放任何建造許可之前，應向規劃委員會提交一份詳盡的廣場規劃，並經規劃委員會批准。

a. 廣場之整體設計主題應至少包含三個大型地面水景設施及兩個以水景裝飾設施，均鄰近擬議建造的建築。

b. 廣場之景觀組合必須包含至少四 (4) 種樹種，在發放任何建造許可之前，須經景觀開發協會批准。棕櫚樹之樹幹高度至少應爲 30 英尺。非棕櫚樹種之高度至少應爲 20 英尺及 60 英寸盆栽。

c. 根據經批准之地點規劃，零售、辦公或其他服務之用地應併入廣場。不允許外部電話亭、拖車或其他臨時室外用途，除非特別提交予規劃委員會並獲批准。

d. 廣場應提供座椅、長椅及景觀，以形成廣場之視覺吸引力及其他怡人功能。

e. 應提供其他地面設施，例如照明、園藝、飲水機、成塊地磚及腳踏車架。

f. 廣場傢俱產品及其他裝飾之色彩及外觀必須符合廣場整體設計及辦公樓結構。

g. 長椅及行人座椅應以耐用材料製成，例如混凝土或噴漆鋼板，其設計應能在最大程度上降低破壞行爲、滑板運動及氣候之影響。

h. 垃圾桶應置於活動密集之區域，例如廣場及其他公共空間。其風格應與廣場的其他設施相諧調。

i. 廣場之重要活動區域應提供腳踏車停放架。

j. 所有街道傢俱的表面、與地面相接的牆壁及設施均應採用防塗鴉塗層。

k. 廣場規劃中應包含軟表面及硬表面區域。廣場區路面應採用成塊鋪路材料鋪築。

l. 應在廣場區內每 60 平方英尺範圍內提供一縱尺之座椅面積。座椅可包括長椅、矮座牆、台階、花壇邊緣或噴泉。座椅應採用不供睡眠使用的設計方案。

m. 廣場區照明高度應便於人行。廣場區 16 英尺至 22 英尺範圍內自昏至清晨均應有充份照明。整體照明度應保持一英尺燭光之水準，並包括其他適合行人的燈光，例如發光柱。還必須提供樹木向上照明及其他功能。

n. 要求之廣場規劃應包含關於廣場及回形路所有改善持續維護之充份規定。

o. 要求之廣場規劃應包括關於辦公樓內所有內部公共區持續維護之設計細節、材料及規定，包括但不限於第一層及地下室之門廳。

8. <u>公共藝術</u>

a. 公共藝術之成本須爲辦公樓價值之 1%。不應爲符合公共藝術之要求而將任何水景或其中任何部份之成本包括在該成本內。公共藝術可包括各種藝術裝飾物，然而，在項目地點毗鄰 Broadway 及第 10 街之西南角應至少放置一件這類藝術裝飾物。公共藝術應表現參與及互動、激發靈感、增添本地含義及透過揭示其文化或歷史來闡釋社區，及 / 或展現或加強新區域之獨有特色。在發放任何建造許可之前，應向規劃委員會提供一份符合該要求之全面公共藝術規劃，並由委員會審核及批准，該規劃應就特定位置或場合之特定藝術裝飾物提出建議。在發放本項目任何入駐准許證之前，規劃委員會在公共藝術規劃中所批准之所有公共藝術裝飾物均須完全安放妥當。

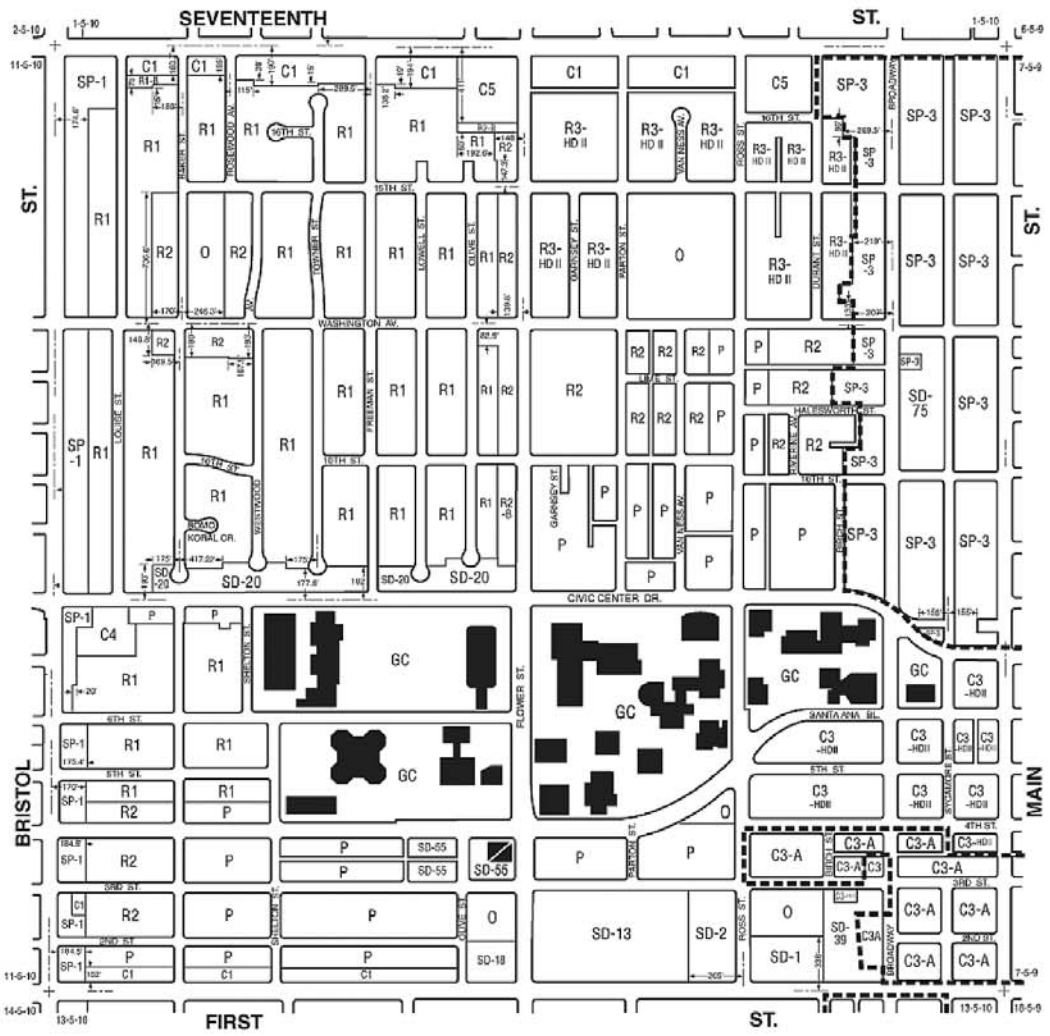
b. 藝術裝飾物之安放地點應能增強廣場或建築構件之特徵，從而令該藝術成爲 One Broadway Plaza 開發地點之一部份。

c. 公共藝術裝飾物之建造應採用耐久材料及塗層，包括但不限於石料或金屬。

d. 依照公共藝術要求而提供之藝術裝飾物（包括可能提議在停車場 Sycamore 街入口處南立面添加的藝術裝飾物，例如壁畫）不得包含任何類型之廣告（包括但不限於產品、服務或業務之廣告）。

e. 依照公共藝術規劃而提供之所有公共藝術均應始終妥善維護，使其免遭任何破壞行爲，且不得採用任何閃亮或分散注意力之照明形式。

f. 依照公共藝術規劃而批准及建造之所有藝術裝飾物均應保留在項目地點，未經規劃委員會批准，不得拆除。



區域劃分

SANTA ANA 市規劃委員會透過第 5186 號決議案採納
SANTA ANA 市市議會於 1959 年 8 月 17 日採納了第 NS-394 號條例的部份內容。

A1	一般農業	C5	主商業區	PRD	已規劃之住宅開發區
-B	停車場改建	CR	商業住宅區	R1	獨戶住宅區
C-SM	SOUTH MAIN 街商業區	GC	政府中心	R2	受限制之多戶住宅區
C1	社區商業區	M1	輕工業區	R3	中等密度之
C1-MD	社區商業區 / 博物館區	M2	重工業區		多戶住宅區
C2	一般商業區	MO	軍事用區	R4	郊區公寓
C3	中心商業區	O	公用自然保留地	RE	房地產
C3-A	中心商業 - 藝術村	P	專業用區	SD	特別開發區
C4	已規劃之購物中心	PCD	已規劃之社區開發區	SP	特別規劃區

英尺比例

0 1000

60- 最低臨街面
-6000 最低宅地面積

最後修訂日期： *10-3-03a*

本地圖系 SANTA ANA 市之官方區劃截面圖

經市議會 1974 年 11 月 18 日第 74-163 號決議案批准，本人謹此證明此地圖乃第 12-6-19 號截面區劃圖原件之真實副本。

簽名：Cynthia G. Nelson

助理城市主管，
負責開發事務

簽證日期：1982 年 9 月 10 日

RES. / A.A. / ANX. NO.	A.A. 1059	A.A.1068	A.A. 95-3	A.A. 96-9	A.A. 98-5	A.A.03-2
ORD. / RES. NO.	NS-2177	NS-2229	NS-2287	NS-2308	NS-2357	NS-2630
採納日期	9-21-92	7-18-94	4-15-96	12-2-96	6-15-98	9-3-03
已獲批准	KA	KA	KA	KA	KA	CN

RES. / A.A. / ANX. NO.						
ORD. / RES. NO.						
採納日期						
已獲批准						

區劃截面圖 -12-5-10

由規劃處繪製　　CALIFORNIA 州 SANTA ANA 市

展示圖 A

在 Santa Ana 中部地區，並有可能導致若干律師事務所及法庭記錄事務所從其他地點遷到此處，或者導致規劃區內現有的法律事務所大幅度擴大。新聯邦法院大樓訂於 1997 年竣工。

Santa Ana 市中心商業區及 Fiesta 市場

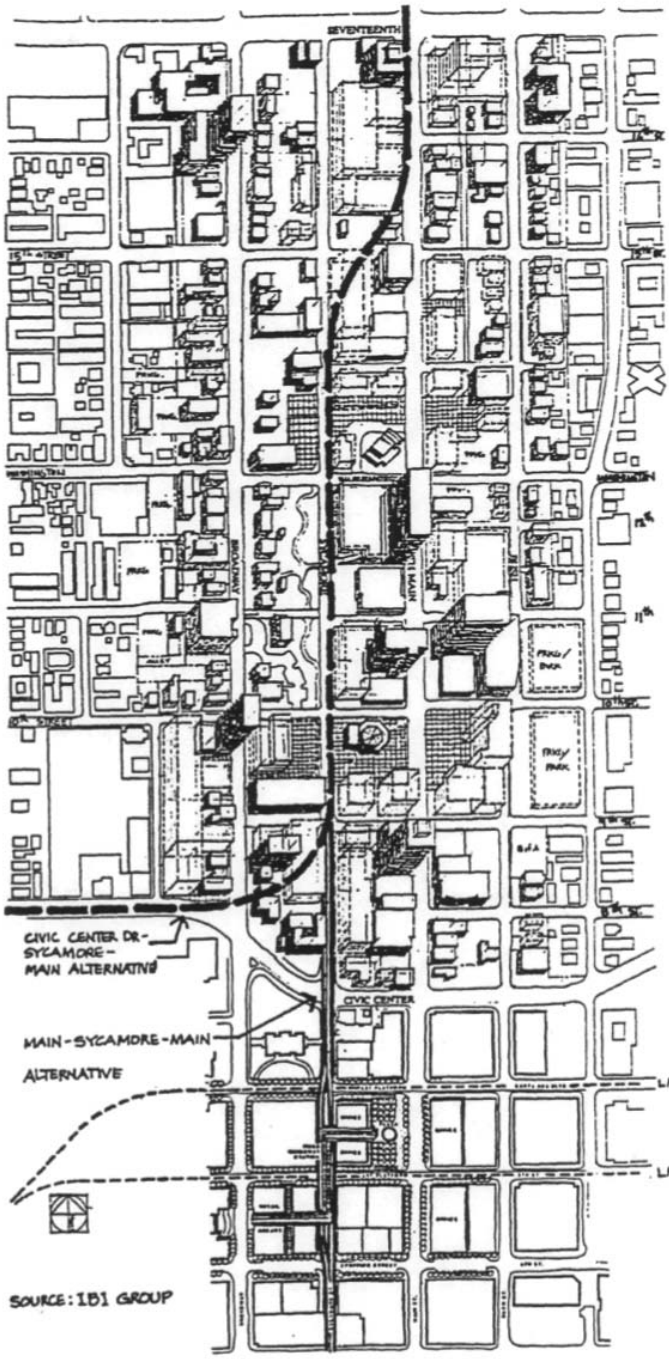
Santa Ana 市中心商業區已形成以拉美企業及政府辦公室爲主的大型購物及辦公區域。由於其相對便利的公共捷運條件及處於本縣拉美人主要居住區之中心位置，該區域可能繼續作爲大型購物區，並對 Midtown 規劃區之活動模式及用途產生重要影響。除其他影響之外，在規劃區南部爲技術學校物色地址之最新趨勢亦證明其交通便捷，且鄰近市中心商業區購物區。

市政中心建築群

市政中心建築群內分佈著密集的本地、州及聯邦政府辦公處，遍及整個規劃區。對 Midtown 區域內大型辦公樓之調查顯示，眾多聯邦及縣機構均位於規劃區內。若政府服務擴展，規劃區內可能需要更多相對廉價之辦公空間。然而，從短期及長期趨勢來看，政府服務仍將趨向於併入市政中心建築群。這將造成 Midtown 規劃區之用戶流失，且可能令 Washington 街南面高層建築本已居高不下之空置率再度上升。

地區運輸中心 (RTC) 建築群

由於新 METROLINK 系統運輸量增長及市中心商業區 / 市政中心建築群與 Orange 縣其餘地方之鐵路通車，位於 Santa Ana 大道與 Santiago 大道交叉路口之地區運輸中心可作爲市區活動之主要樞紐。現時正在規劃地區運輸中心區域之未來土地用途。現時尚無法預測對 Midtown 區域未來土地用途之影響，但規劃區之位置鄰近地方運輸中心，有助於吸引辦公室入駐，並促進規劃區南半部之商業及餐廳開發。



展示圖 3 固定軌道捷運調整備用方案構想

規劃區通道

目前，南面的第 1 街及北面的第 17 街是進入 Midtown 規劃區的主要東西向通道。Main 街及 Broadway 是從北面及南面進入市中心商業區 / 市政中心建築群的主幹通道。

透過第 92-9 號一般規劃修正案，對第 17 街與 Main 街及第 17 街與 Broadway 之間的「交叉路口的交通改善」已經確定。對交叉路口的改善包括增加交叉路口入口之車道數目，以提升交通容量。交叉路口之確切構造將以交通及土地用途詳盡分析爲依據。

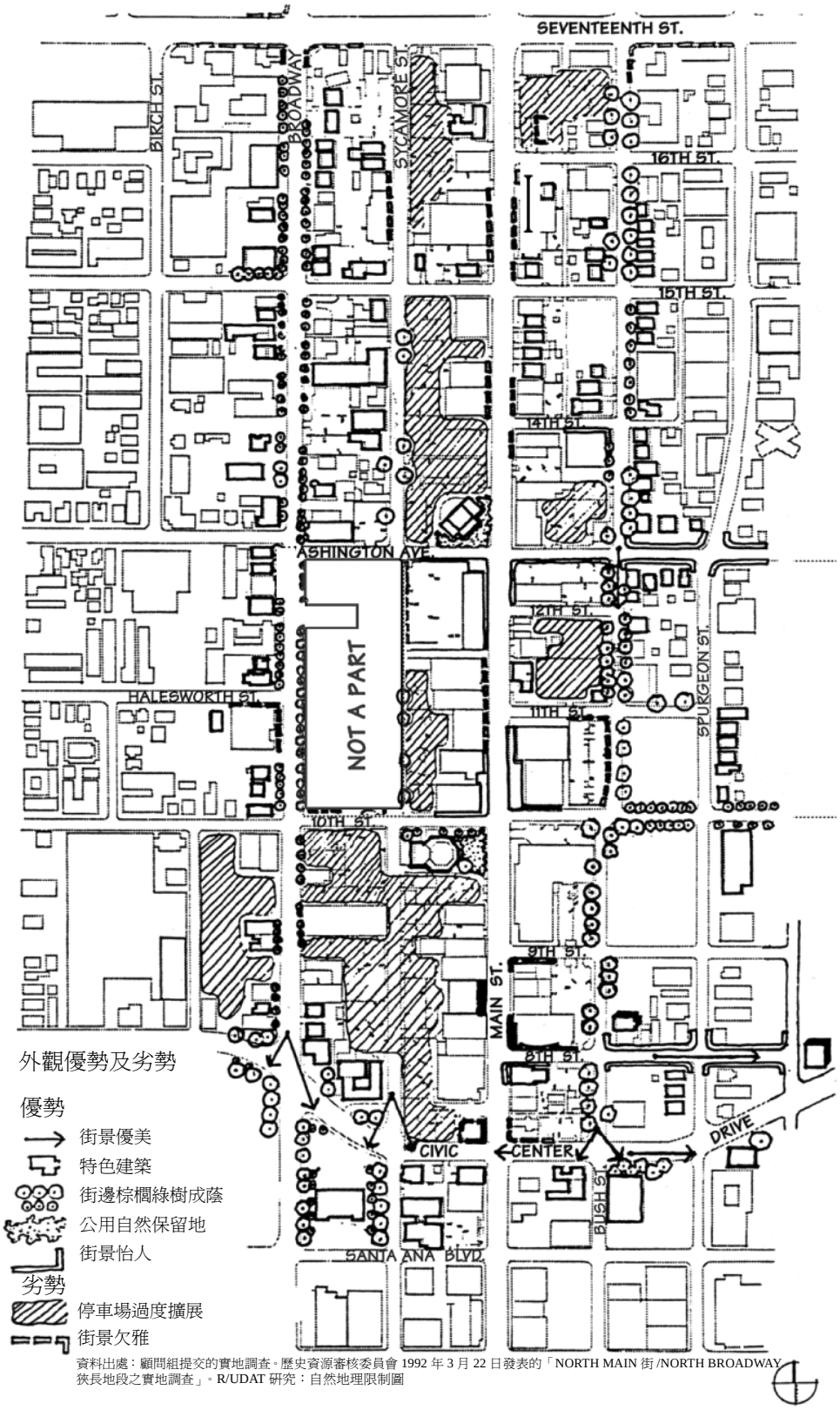
第 5 號州際公路是進入 Midtown 區域的高速公路通道，從 Main 街交叉路口向北或從第 17 街交叉路口向東北均可進入。改善完成後，第 1 街 / 第 4 街交叉路口將成爲從東南面進入規劃區的通道。

即使就業中心具備較爲便利的高速公路通道，但 Midtown 區域將直接受益於其便捷的捷運通道。規劃區設有直通巴士通道，主要原因在於該區域位置鄰近市政中心群築群，且 Orange 縣運輸局的主要交通終站設在 Broadway 及第 5 街。通勤鐵路通道現時由 Santa Ana 地區交通中心提供，並可提供直達 Midtown 區域的巴士服務。如上所述，未來可以提供 METROLINK 及固定軌道捷運服務。規劃區未來將具備優良的捷運可達性，從長遠來看，這將增強本區域作爲商業區之吸引力。由於便於上班、購物及地區交通，規劃區亦會造福於附近居民區。

視覺優勢及劣勢

展示圖 4「視覺優勢及劣勢」中載有 Midtown 區域之視覺優勢與劣勢清單。視覺評估採用以下方法。

- 爲便於設計而採取之Midtown照片清單、建築調查及自然地理限制圖已經審核，藉以熟悉規劃區。
- 爲確認清單數據，顧問組進行了步行及驅車調查。



資料出處：顧問組提交的實地調查。歷史資源審核委員會 1992 年 3 月 22 日發表的「NORTH MAIN 街 /NORTH BROADWAY 狹長地段之實地調查」。R/UDAT 研究：自然地理限制圖

展示圖 4 視覺優勢及劣勢

- 對街道視角進行評估以確定最佳視角的位置。
- 對臨街面進行審核，並根據其外觀美觀與否作出標註。維護不佳的建築以及充斥雜亂標識牌的臨街面均屬造成不良外觀的因素。積極因素包括維護良好的臨街面、建築及外牆線縮進區或沿街已成形的景觀。

根據清單審核及現場調查，已經甄別和繪出增強或損害 Midtown 視覺質素的要素。以下是對 Midtown 視覺優勢及劣勢之討論。

優勢

街景優美

影響此類街景的因素是沿 Civic Center 路之重要建築以及第 8 街東面之景觀，後者的盡頭是一座頗富吸引力的住宅建築。街道兩側有成齡樹木的街區美化了沿 Bush 街的景觀。

特色建築

此類建築包括1992年3月22日「North Main街/North Broadway 狹長地段調查」中羅列之建築，該調查由歷史資源審核委員會編製。此外，凡能夠增強 Midtown 區域各條街道之特色及規模的個別建築及建築群均有顯示。

成齡沿街樹木

雖然若干街區僅有少數成齡沿街樹木，甚或沒有，但 Bush 街及 Broadway 卻有眾多成齡沿街樹木。某些東西向十字街的某些區段亦有成齡沿街樹木，包括第 8 街、第 10 街及 Washington 街。

公共空間

若干重要公共空間對 Midtown 具備積極作用。此類公共空間包括第 10 街及 Main 街之教堂以及 Main 街與 Washington 街之金融機構。

雅觀街景

如展示圖 4 所示，整個 Midtown 區域有若干街道區段具有整體良好之街景，原因在於其景觀質素、維護良好及富於吸引力之建築正面，以及與建築規模及特色相吻合之標識。

劣勢

無屏蔽停車場的過度擴展

無屏蔽停車區的消極影響主要存在於 Civic Center 路與第 10 街之間沿 Sycamore 街及 Broadway 一帶。許多此類停車場缺少提供視覺緩衝作用的景觀。由於缺少屏蔽，令停車場過度擴展造成的不利影響愈加明顯。

不雅觀街景

如展示圖 4 所示，Midtown 區域臨街面的許多區段缺少視覺吸引力。這由多種因素造成，包括空置建築、殘破建築、地面雜亂、色彩刺目、空白牆壁以及毫無吸引力的標識牌。

特別規劃原則

以下特別規劃原則爲土地使用、設計、停車及流通提供全面指導原則。城市設計原則（展示圖 5）闡釋以下特別規劃原則。

後續各章詳盡說明五個土地使用 / 活動區之開發準則及設計指導原則、景觀規劃構想、流通及停車規劃以及實施機制之審查。

土地用途

- 鼓勵基於 Midtown 規劃構想中所載構想的土地使用模式，同時兼顧 Santa Ana 市一般規劃中所確立之土地使用政策原則。
- 居住區設想與密度應符合一般規劃之政策。
- 建造環繞就業及購物區的道路連接。
- 保護並維護鄰近的 Willard、French Court 及 French Park 區。
- 單人房間開發僅限於基督女青年會建築。
- 鼓勵對全 Midtown 區內具有重要歷史或建築意義的建築及地區採取改造再利用。
- 鼓勵 Midtown 區域的休閒、康樂及文化活動，以增強博物館區之氛圍。
- 保護 Broadway 狹長地段的景觀及完整性。

城市設計

下列城市設計原則解決 Midtown 區域的整體格局與結構，重點是五個土地使用 / 活動區。經過通盤考慮，此類原則解決視野及通道、建築形式、公共空間樞紐及步行空間連結。此類原則旨在增強 Midtown 活動區的獨有特色，並達致整體景觀之和諧。（請參閱展示圖 5，城市設計原則。）

總體考慮

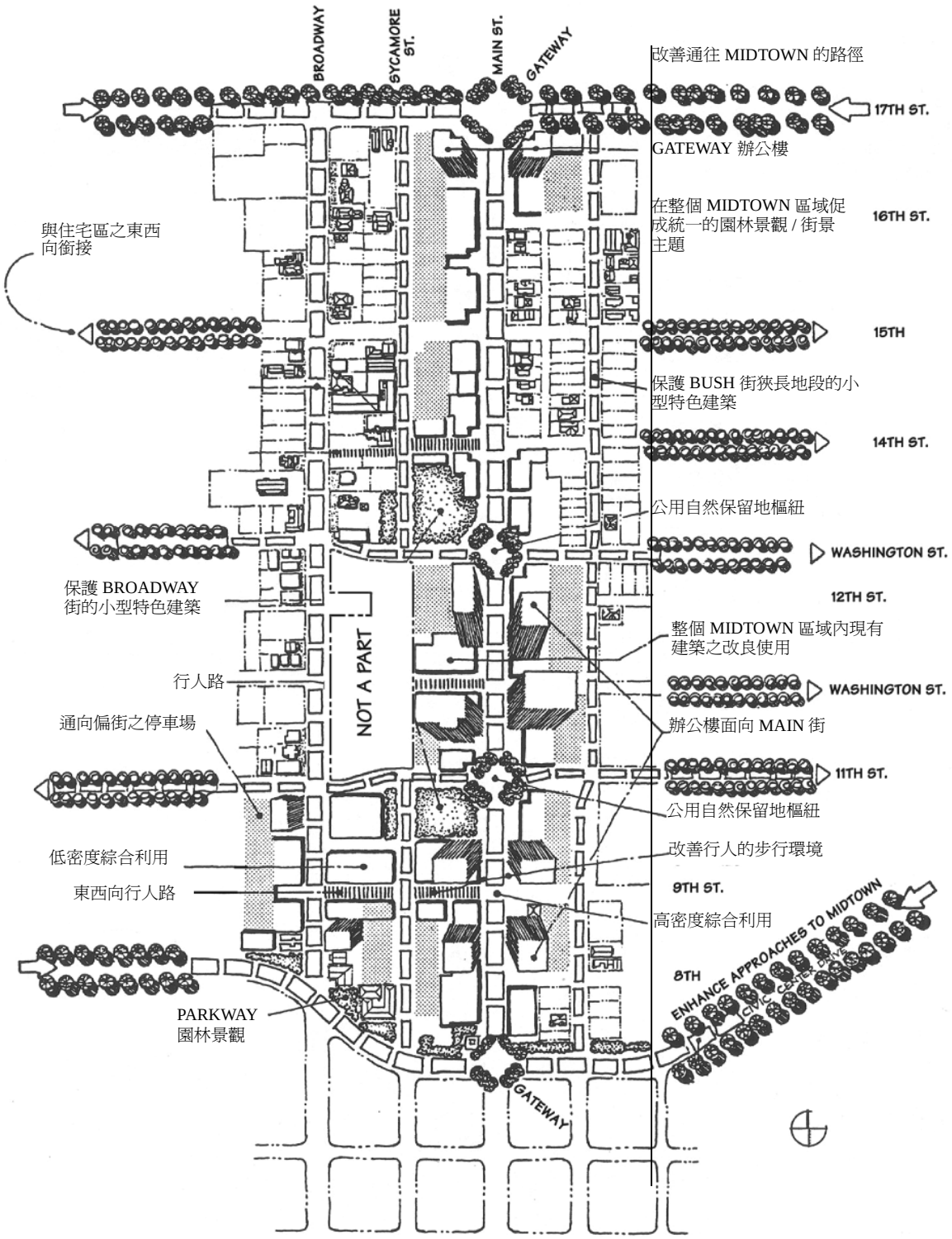
- 爲 Midtown 區域整體及其各地區培養強烈的社區感。
- 根據本市之交通阻塞管理計畫，盡最大可能增強進入、環繞及貫穿 Midtown 區域的人行通道。
- 制定全面的公共空間改善計畫，包括一致的景觀及街景主題。
- 營造有利於保護社區並吸引更多商業投資的安全環境。
- 營造安全及怡人之公共空間設施，包括廣場和休閒綠化園地。
- 透過增強主要開發規模，保護 Washington 街及 Bush 街以北 Broadway 狹長地段之特色。
- 根據促進及保護Midtown之形象與特色，同時吸引更多投資之原則，制定地點和建築設計準則。
- 保護並利用 Santa Ana 市之歷史資源及其他重要資源。

視野與通道

透過建築物、景觀、標識牌及街景設計之組合，在 Civic Center 路及第 17 街建造從 Main 街進入 Midtown 區域的特色通道。

改善第 17 街及 Civic Center 路進入 Midtown 區域的通道之街景，藉以提高其外觀及優美程度。協調街景、景觀、標識牌及照明，以營造進入 Midtown 區域之獨特感覺。

在合適之街區採用交叉視野軸線，隔斷沿 Main 街過長的街區，藉此將 Santa Ana 市市中心商業區之四方街區歷史街道格局延伸至 Midtown。第 9 街、第 11 街及第 14 街應採取此類視覺上的間斷感。這將使街區及狹長地段形成合適比例。


BROADWAY
SYCAMORE ST.
MAIN ST.
GATEWAY
改善通往 MIDTOWN 的路徑
17TH ST.
GATEWAY 辦公樓
在整個 MIDTOWN 區域促成統一的園林景觀 / 街景主題
16TH ST.
與住宅區之東西向銜接
15TH
保護 BUSH 街狹長地段的小型特色建築
14TH ST.
公用自然保留地樞紐
WASHINGTON ST.
保護 BROADWAY 街的小型特色建築
12TH ST.
整個 MIDTOWN 區域內現有建築之改良使用
NOT A PART
行人路
WASHINGTON ST.
通向偏街之停車場
辦公樓面向 MAIN 街
11TH ST.
公用自然保留地樞紐
改善行人的步行環境
低密度綜合利用
東西向行人路
9TH ST.
高密度綜合利用
ENHANCE APPROACHES TO MIDTOWN
8TH
PARKWAY
園林景觀
GATEWAY

展示圖 5 城市設計原則

建築形式

建築形式應增強 Midtown 各類活動區所需要的獨有特色。

- 將較高建築集中於 Main 街上，分佈於 Civic Center 路至 Washington 街一線，其高度及密度應沿 Washington 街遞減，藉以增強現有辦公樓並表達市政/專業區及金融區作爲就業中心的角色。由於能夠反映現有辦公樓的形式，塔式大樓最適合於 Main 街。金融區祇能新建一座 6 至 8 層之辦公樓，其他建築爲 1 至 2 層。
- 採用較低建築來界定及保護人行空間，並沿 Main 街及第 9 街、第11街及第14街之中段街區延伸部份形成一條活動帶。
- 沿Broadway、Washington街以北及Bush街之新開發及修繕應反映此類街道上特色舊建築的形式與地點（位於較小地段，帶有前庭及側院）。

設立特定高度區以限制樓宇高度，最高建築應分佈於 Main 街上Civic Center路至Washington街之間、Broadway及Washington街以北之 Main 街次之，沿 Broadway 及 Bush 街之樓宇高度最低。（請參閱展示圖 6，一般樓宇高度。）

公共空間樞紐

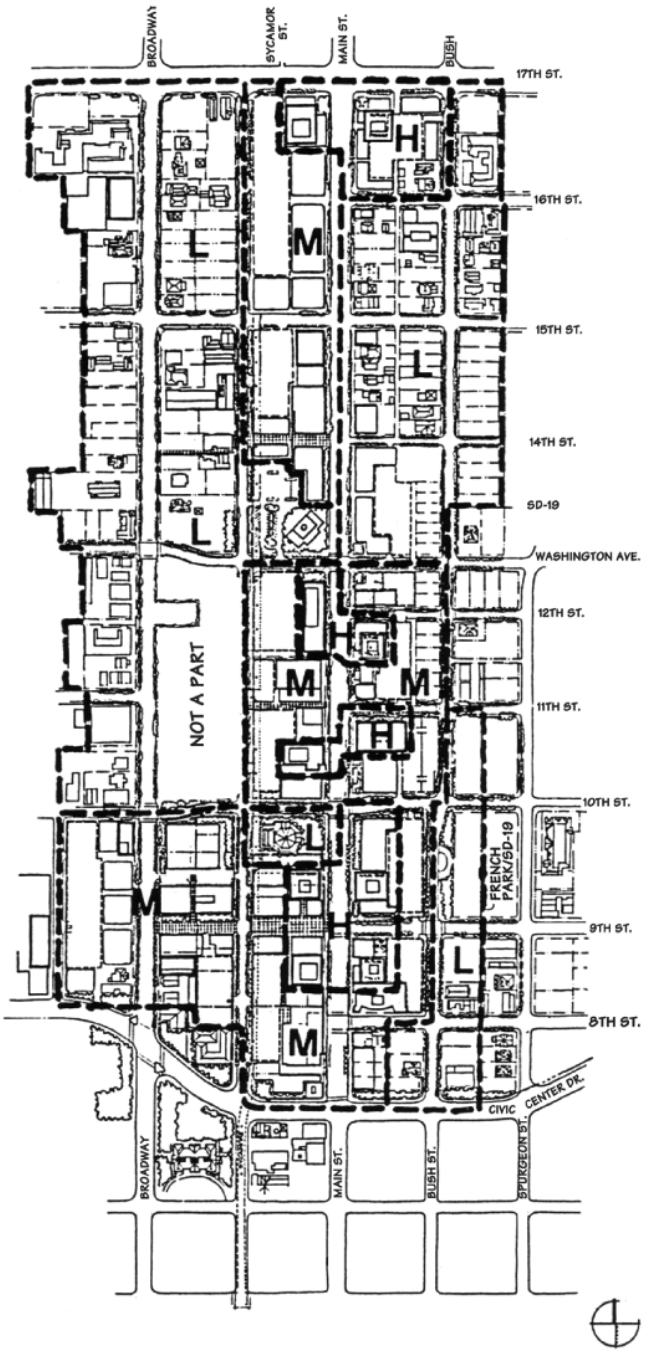
Main 街應以兩個公共空間樞紐爲重點，一個位於第 10 街路口，另一個位於 Washington 街。此類樞紐旨在爲 Midtown 中心提供公共休閒空間。此類樞紐應以第10街以南及Washington街以北沿 Sycamore 街的直線公共空間帶予以連接，這是 Midtown 主要公共空間資源之一部份。

人行空間

人行空間應有利於各區的地面活動，並在全 Midtown 區提供便利而有吸引力之路線及社會空間。Main 街及第 9 街人行道是主要的購物街，由連綿不斷的商鋪劃分出街道空間。

如有可能，應加寬人行道以鼓勵步行活動，並提供增強景觀及街景設施的空間。

透過維護成齡沿街樹木、風景優美的前庭、整潔的人行小徑並要求未來開發也具備此類特徵，來提高 Broadway 及 Bush 街人行空間之質素。



H：高（5 層及以上）
M：中（3 至 4 層）
L：低（最高 2 層）

註：此類區域高度僅屬概述
詳細要求請參閱設計指導方針

展示圖 6 一般樓宇高度

- 不鼓勵在中段街區採取步行街十字路。所有步行活動都將導向經批准的人行橫道。
- 透過鼓勵零售活動及沿街營造景觀，擴大 Main 街與 Sycamore 街之間第 11 街及第 14 街中段街區人行道的步行流量。
- 提供安全、便利及舒適的人行道，將周圍住宅區與 Midtown 活動區連成一體。此類東西向連接包括 Washington 街和第 15 街向西連接，以及第 8 街、第 9 街、第 10 街、Washington 街、第 14 街、第 15 街及第 16 街向東連接。

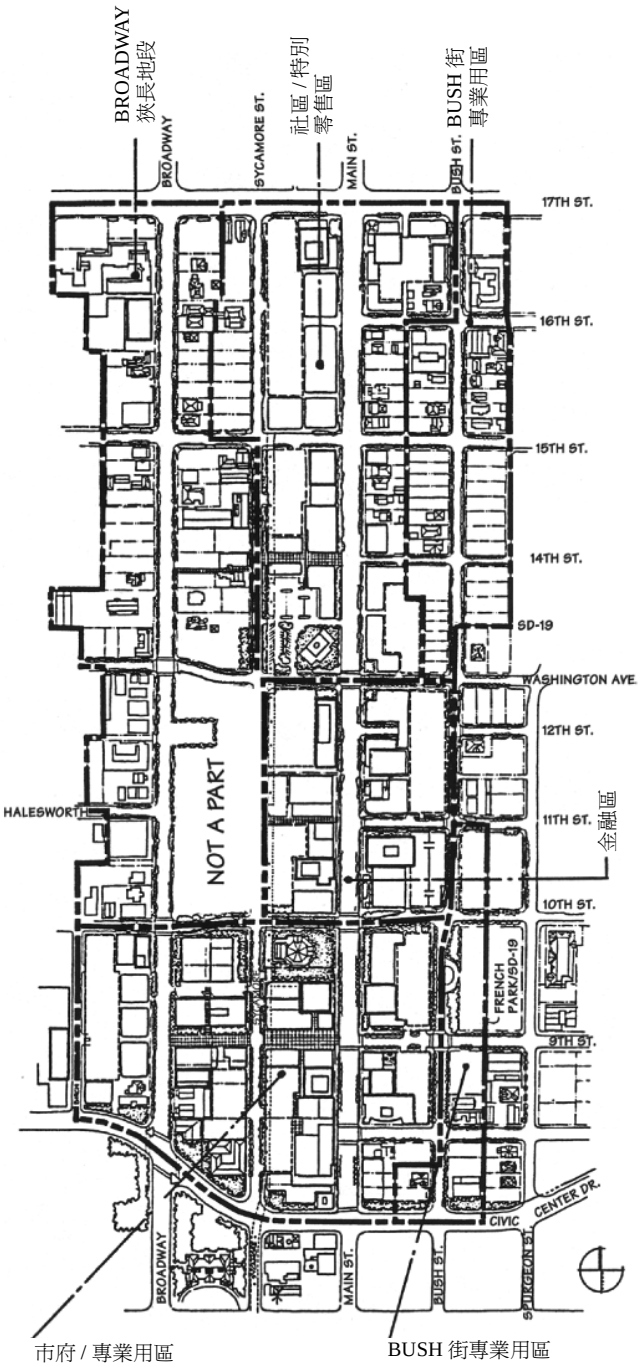
流通

- 保持Broadway及Main街作爲繁榮而富有視覺吸引力之商業狹長地段，同時確保其承載高交通量之能力。
- 保持Washington街、Civic Center路及第17街作爲東西向連接通道之功能。
- 制定土地使用及設計策略，其中包括貫穿Midtown的擬議固定軌道捷運系統，包括可能的調整。
- 保護 Bush 街免於承受過度的商業或居住交通量，藉以保持其居住特色。

土地使用 / 活動區

Midtown 將在五個土地使用區提供眾多用途。此類區域最初作爲 Midtown 初步規劃構想之一部份，並透過進一步區域分析予以調整。（請參閱展示圖 7，Midtown 區域）每個區域均各具特色，但透過商業、公共、辦公及其他就業活動之均衡，均對整個區域形成支持。

根據主題、目標、土地使用或活動、地理佈局、地點特性、開發機遇、開發準則及設計指導原則，以下六章對各區予以分別界定。展示圖中所示物業線以估稅員之地籍圖 ？ 依據，其中未必反映法定宗地。



展示圖 7 Midtown 區

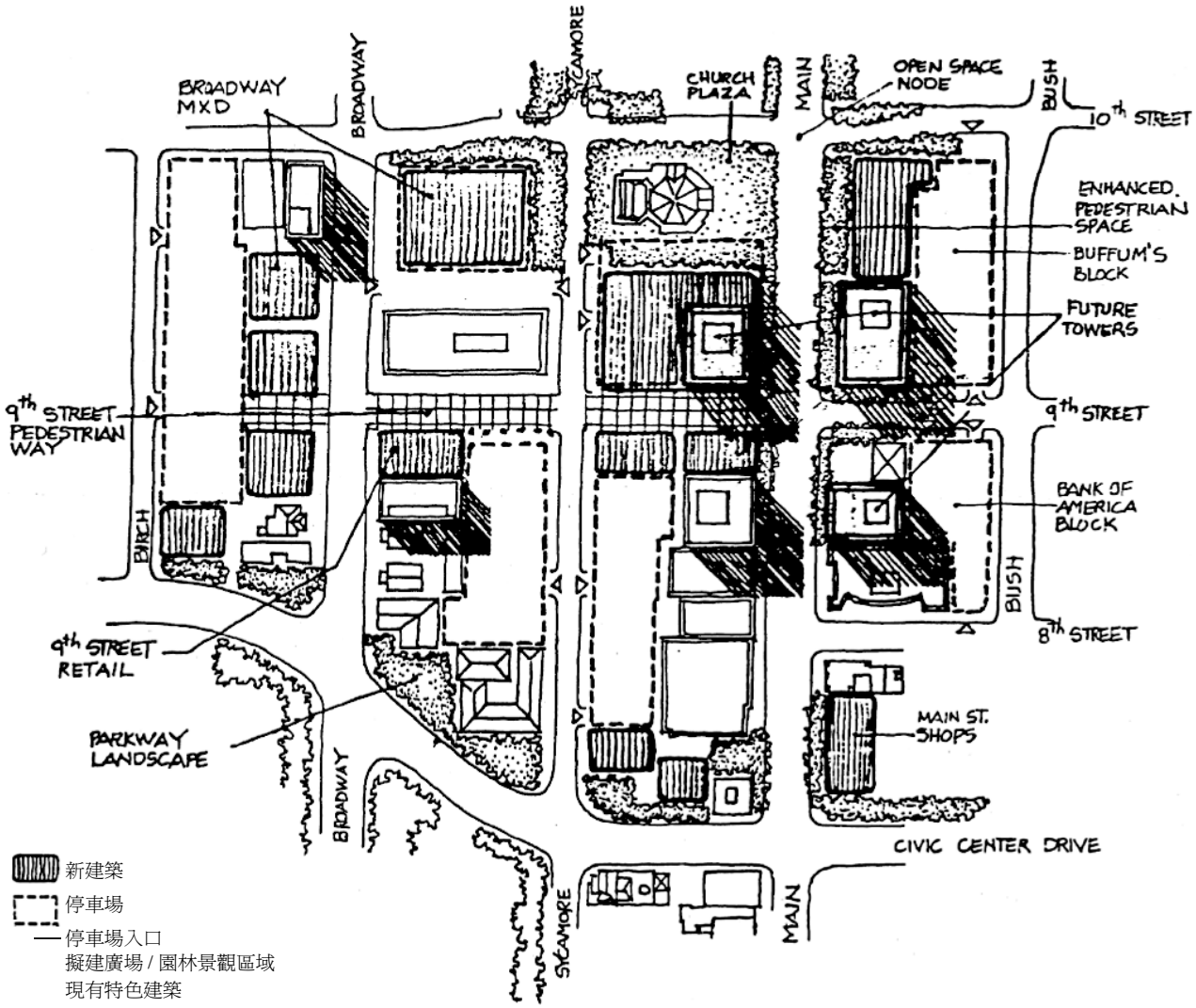
市府 / 專業用區

主題

這是一個富有活力的混合使用區，辦公樓集中於 Main 街，低層建築沿 Washington 街以北 Broadway 分佈，而步行活動以 Main 街及第 9 街爲主，該區縱貫 Midtown 區，形成一個位於 Midtown 中心的東西向流通狹長地段。請參閱展示圖 9，市政 / 專業區規劃構想。

目標

- 以現有辦公空間、商業區及市政中心附近爲核心，建造一個富有活力和競爭力的就業中心。
- 鼓勵地面零售空間，爲該區的僱員及訪客提供購物機遇和服務。
- 透過提供經修繕空間及新空間、便利的停車場、舒適的人行道以及安全的環境，鼓勵在該區設立職業訓練及教育機構。
- 鼓勵各專業及行政辦事處遷入



展示圖 9 市府 / 專業用區規劃構想

開發機遇

下列開發機遇界定該區的主要項目。下列描述僅概約說明各個地點的開發潛力，並不代表可允許的實際容量。實際容量將根據開發準則及設計指導原則予以界定。

教堂廣場辦公樓 / 零售狹長地段。在教堂廣場北面及第 9 街南面之間，其開發包括 85,000 平方英尺之辦公樓及 21,000 平方英尺之零售空間，廣場設有臨街之拱廊以及地下停車場。

第 9 街擴展處之零售區。約 25,000 平方英尺之新空間及經修繕空間構成第 9 街介於 Broadway 及 Main 街之間的南向臨街面。第 9 街擴展處將成爲限制車輛進入之私有步行街。在下班時間，該區域應予以充份交通安全保護。

Buffum's 街區。Main 街介於第 9 街及第 10 之間 81,000 平方英尺之辦公樓或旅館開發及 20,000 平方英尺之零售空間，以及沿 Bush 街之停車場。

Bank of America 街區。Main 街介於第 8 街及第 9 之間 81,000 平方英尺之辦公樓或旅館開發及 9,000 平方英尺之零售空間，以及沿 Bush 街之停車場。

Main 街商鋪。Main 街介於市政中心及第 8 街之間的低層臨街零售區。約 10,000 平方英尺之地面零售區及 10,000 平方英尺之上層空間。

Broadway 混合使用區。Broadway 適合用作辦公、教育及機構功能之低層混合使用區，並沿第 10 街以南之 Sycamore 街提供停車場。

基督科學教堂。若教堂應從現時建築中遷出，則該建築可重新用作市政禮堂、社區建築或公眾集會空間。這是應當予以保護的建築及歷史資產。

開發準則

允許用途及附條件允許用途

允許用途

市政專業區之允許用途如下。

1. 專業、商業及行政辦公室及服務。
2. 銀行、金融、保險及房地產辦公室。大型設施祇能設在第一層。
3. 公共機構以及準公共組織及辦公室。
4. 貿易學校、專業學校及專科學院。
5. 特殊及一般執業醫療及牙醫診所，包括心理諮詢，位於一樓以上（第二層或以上）。
6. 服務與商業零售用途，僅限於：書店、文具店、精品店、私人及商業服務 *、餐廳、熟食店、園藝店、藥房及專用市場。* 私人及商業服務包括乾洗店、美髮店、旅行社、保險、文印中心、郵寄 / 郵遞中心、裁縫店、修鞋店、美術用品店及辦公用品店。不允許保釋金用途。
7. 博物館、畫廊、圖書館、劇院及影院（附條件使用許可者除外）。
8. 藝術家工作室。
9. 日托設施。
10. 保健俱樂部。

附帶條件的允許用途

根據 Santa Ana 市政法典發放附條件使用許可後，可允許以下用途。

1. 禮拜場所，祇能位於獨立建築中。
2. 夜總會、酒吧及室內康樂設施，位於獨立建築或作爲其他允許用途或附條件允許用途之一部份均可。
3. 停車場及停車樓。
4. 收藏及古董店，不包括舊貨店及當鋪。
5. 食肆從午夜 12 時至淩晨 5 時開放，並位於住宅物業 150 英尺範圍內。

建築物外牆

概述

市政/專業區之允許建築物外牆乃根據各街區之高度及前庭外牆線縮進要求而確定。其主要目的是確定公共步行空間與私人步行空間及建築外牆之間的關係，後者構成該區之邊界。外牆線縮進區域界定地面步行空間，並顯示較高建築（高於 35 英尺）的位置。

展示圖 10「市政 / 專業區高度與外牆線縮進」規定距離全區物業線及其他基準之外牆線縮進幅度，以及高於 35 英尺之建築的高度限制與外牆線縮進。展示圖中的參考資料顯示了可能保留的現有建築，進而說明了現有建築與潛在新開發或建築之間的關係。

其他供參考的訊息有整體規劃之主要特徵，包括主要公共空間、經規劃之停車設施、人行通道及推薦的地面拱廊。

樓宇高度

根據層數及英尺數來確定樓宇高度，從路緣高度開始測量。

一般而言，低層建築的最大高度爲 35 英尺。市政 / 專業區高於 35 英尺的建築包括 Main 街及 Broadway 之現有辦公樓，以及 Main 街與第 9 街交叉路口可能開發之辦公樓，後者高度可達 120 英尺。

建築應從 Main 街及第 9 街物業線或第 9 街私有人行道之邊界外牆線縮進 15 英尺。規定最大對角長度，以鼓勵外形纖細之建築。

Buffum 街區上的商務旅館有一個備用建築構造，根據該方案，兩個旅館建築之間可允許適當間隔，最大對角長度爲 140 英尺。

外牆線縮進

樓宇底層均應縮進，旨在擴大全區的步行空間，營造現有及未來樓宇街道牆面之間的和諧關係，並在機會成熟時創造新的開放空間資源，例如廣場、人行道及景觀區。

主要外牆線縮進情況按街道分述如下：

Main 街。存在多種情況，但多數建築沒有外牆線縮進，從而形成以狹窄爲特色的最小寬度市區人行道。主要例外情況是位於第 10 街及 Main 街的教堂廣場以及第 8 街及第 9 街的現有建築，該建築外牆線縮進 12 英尺，並有一個寬 13 英尺的地面拱廊。

第 9 街及 Main 街的未來建築位置將保持 15 英尺外牆線縮進，並在外牆線縮進區提供一個寬 15 英尺的地面拱廊。

此類建築將從所有物業線外牆線縮進 15 英尺，從而反映 Main 街所有現有建築的位置。

待保留及建造的公共空間和廣場設施包括第 10 街的現有教堂廣場、與第 10 街以北之寬闊人行區域相對應的寬闊跨街人行區、第 9 街及 Main 街爲未來建築提供入口的街角廣場，以及位於已廢棄第 7 街的人行廣場。

第 9 街人行道。該經規劃之私人通道寬 40 英尺，沿路大部份均有 15 英尺高之地面拱廊。通道盡頭是 Broadway 西側之廣場，廣場寬 70 英尺，兩旁亦有拱廊。

Civic Center 路。現有建築牆壁將形成多樣化之景觀區，沿街有各種寬闊的外牆線縮進區，爲可能保留的特色舊建築群提供了一個優美的臨街面，並增強了沿 Civic Center 路大部份路段的園林路特色。

Broadway。所有新建築外牆線縮進均須爲 20 英尺。這將使 Washington 街以北 Broadway 之景觀特色延伸至第 10 街以南。例外情況是現有建築保持不變，其外牆線縮進距離少於 20 英尺。

Sycamore Street 街。Sycamore 街主要作爲本地服務街，提供前往現有及規劃停車場之通道。標準零外牆線縮進存在三種不同情況：第 10 街之教堂廣場以及跨街之寬闊外牆線縮進（35 英尺）以擴大景觀特徵；第 9 街人行道與 Sycamore 街交叉路口之街角外牆線縮進與拱廊；以及 Civic Center 路之風景園林路區。鼓勵沿停車場設置葡萄架，地面停車場外牆線縮進必須爲 10 英尺，以營造景觀。

教堂廣場。規劃一個擴大之風景公共空間以增強教堂之背景。南面邊界由地面拱廊劃分。

金融區

主題

Main 街之高度適中的辦公樓區，輔以零售商鋪、服務及餐館，街頭生活富有活力。（請參閱展示圖 21，金融區規劃構想。）

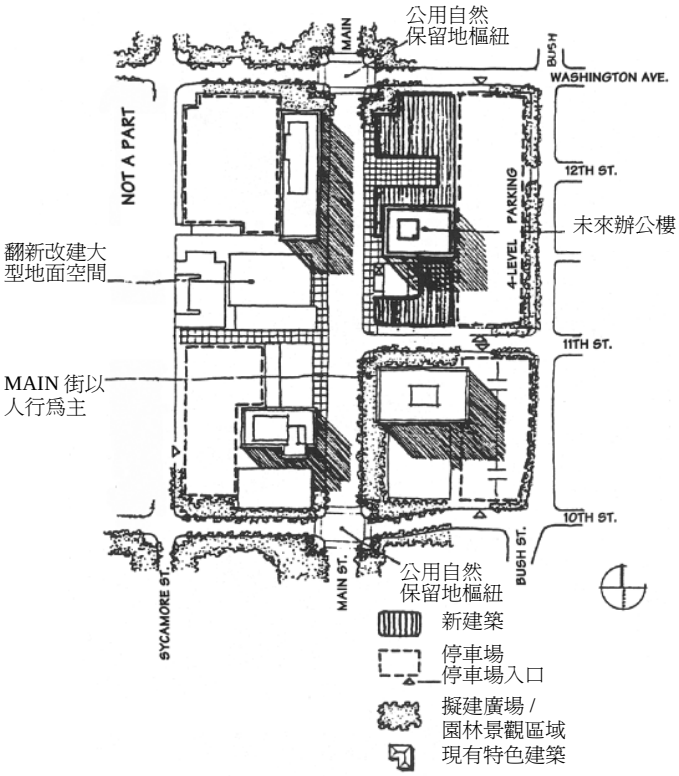
目標

- 保持Main街金融機構及辦公樓之現有密度，並鼓勵再投資，以提升該區域之質素。
- 鼓勵 Main 街之辦公樓開發。
- 鼓勵Main街之地面零售用途，爲Main街日間工作之僱員及訪客提供服務，藉以提升步行體驗之質素。
- 透過擴大及增加私有物業之景觀與街景設施，擴大 Main 街之步行空間。

土地使用活動

金融區位於 Midtown 之中心區，南起第 10 街，北起 Washington 街，介於西面 Sycamore 街及東面 Bush 街之間。金融區南鄰市政 / 專業區，機構及市政用途集中於南面，步行即可到達市中心商業區沿第 4 街之零售區。金融區西面與 One Broadway 區域中心相鄰，西面以辦公及零售混合用途爲主，東面與歷史悠久的 French Park 住宅區相鄰。Washtington 大道以北沿 Main 街主要以較低密度之商業開發爲主。

金融區在 Midtown 區域的主要功能是作爲集中辦公區，該區將吸引專業辦公室、金融機構及政府機構入駐，其部份原因在於與市政中心相鄰。地面空間以傳統街道用途爲主，並鼓勵步行活動，包括零售設施、餐館、銀行、信用合作社及爲該區內及附近僱員提供服務的其他活動。



展示圖 21 金融區規劃構想

由於金融區之特色相對較為一致，其活動模式之複雜程度遠低於南面之市政 / 專業區以及東面及西面之辦公、住宅混合區。金融區之預期用途包括：

- 專業、金融、保險及房地產辦公室。必須與客戶直接交流的辦公室應位於第一層，例如零售銀行業務。
- 需要較大樓層面積但沒有大規模客戶的政府機構。包括專業服務機構、地區規劃機構、獨立運輸局以及聯邦辦公室。
- 服務於辦公室員工及客戶的零售商業用途，包括地面零售商鋪，例如書店、文具店、精品店、私人服務、商業服務及餐館。
- 博物館、畫廊或特殊商店。
- 日托設施
- 醫療機構及診所須位於商業辦公樓之較高樓層。

地理佈局

- 第 11 街擴大為中段街區人行道，增強了市內街道網。
- Main 街是主要的南北向幹道，從十字街以及第 10 街以南、Washington 街以北之 Sycamore 街可以進入停車區。
- Main街位於第10街及Washington街之公共空間樞紐及獨特的十字路街景是本區域的地標。
- Main 街是本區域的主要步行空間。
- 無論新舊，朝向 Main 街的大型地面空間均須翻新，藉以改善 Main 街之步行環境。

地點特性

- 現有辦公空間主要集中於此
- 位於 Main 街
- 位置之可見性及通達性良好

開發機遇

下列開發機遇界定該區的主要項目。下列描述僅概約說明各個地點的開發潛力，並不代表所允許的實際容量。實際容量將根據開發準則及設計指導原則予以界定。

- Main 街上適當地面空間之再利用及翻新，例如食肆、畫廊或展覽處、銀行、商業服務（包括但不限於文印服務、聯邦快遞辦公處或聯合包裹服務辦公處），或保險或旅行社之類的服務辦公室。
- 改善現有辦公樓。
- Main街東側介於第11街及Washington大道之間的新辦公樓及地面零售空間。該項目包括翻新 Main 街在第 11 街之銀行建築，並包括 Washington 大道及 Main 街的現有貿易學校區。
- 辦公樓內的珠寶市場。

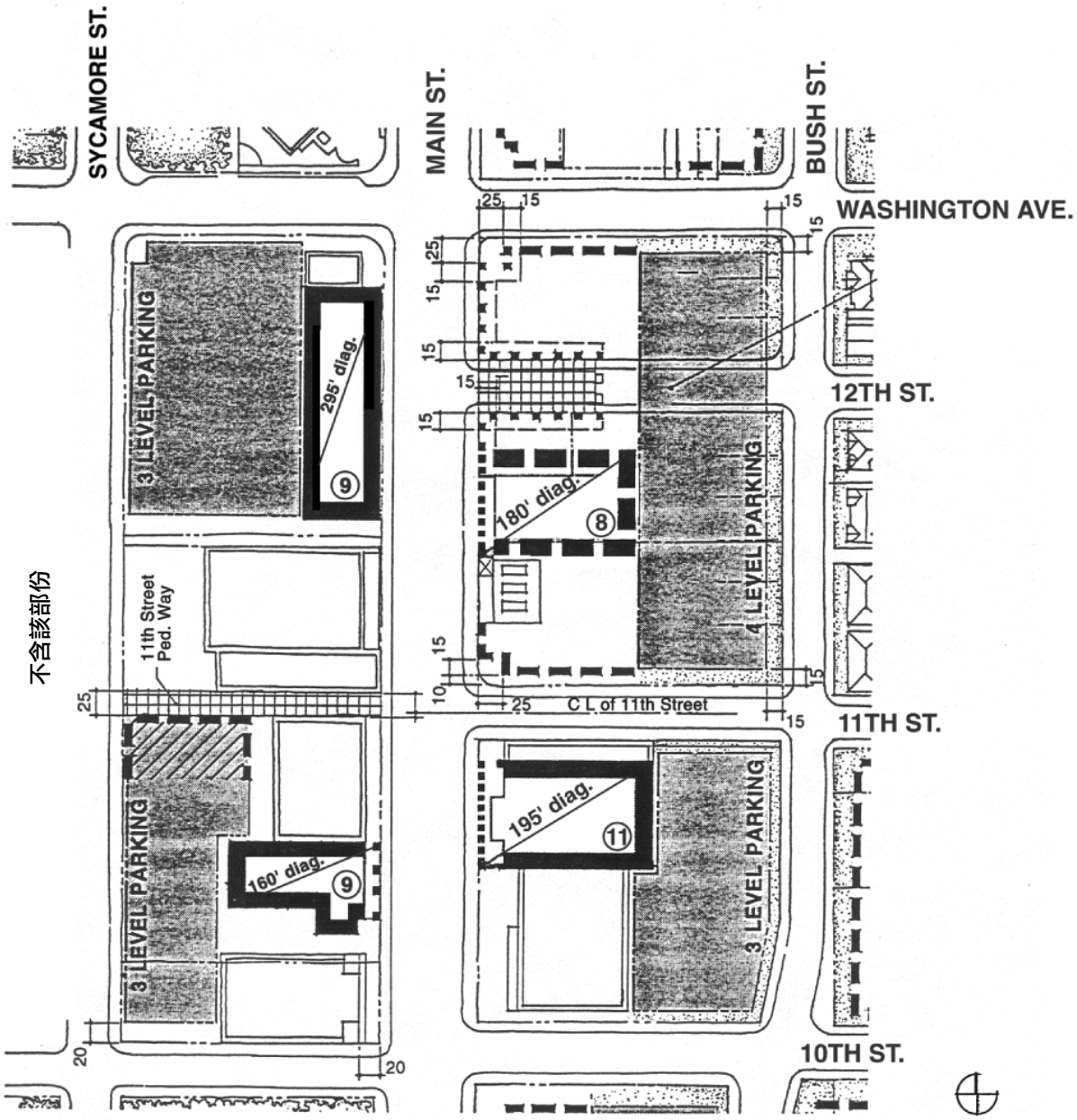
開發準則

允許用途及受條件限制的允許用途

允許用途

金融區之允許用途如下。

1. 專業、商業及行政辦公室及服務。
2. 銀行、金融、保險及房地產辦公室。
3. 需要較大樓面面積但沒有大規模客戶的公共機構及準公共組織及辦公室。



金融區

高度及外牆線縮進

建築高度爲 35 英尺，除非另有規定

- 有可能保留之較高的現有建築
- 現有路緣線
- 物業線
- 街區邊界線縮進
- 較高建築之擬建地點
- 擬議之地面連拱廊
- 可能保留的現有大型地面建築
- 行人路遮雨篷
- 可能保留之較老的特色建築
- 擬議之停車場綜合使用區
- 建築高度（樓層數）
- 行人路
- 公用自然保留地 / 園林景觀區域

展示圖 22 金融區之高度與外牆線縮進

Sycamore Street 街。Sycamore 街主要作爲第 10 街以南及 Washtington 大道以南之本地服務街，提供前往街道北側現有及規劃停車場之通道。不要求外牆線縮進。鼓勵沿停車場設置葡萄架，地面停車場外牆線縮進必須爲 10 英尺，以營造景觀。

Bush 街。現有及規劃之停車場沿街排列。三層停車建築要求外牆線縮進 10 英尺，四層停車建築要求外牆線縮進 15 英尺。

容積率

該區域擬議辦公樓之容積率爲 2.0。僅在第 12 街廢止且兩個街區合併之後方能興建新建築。

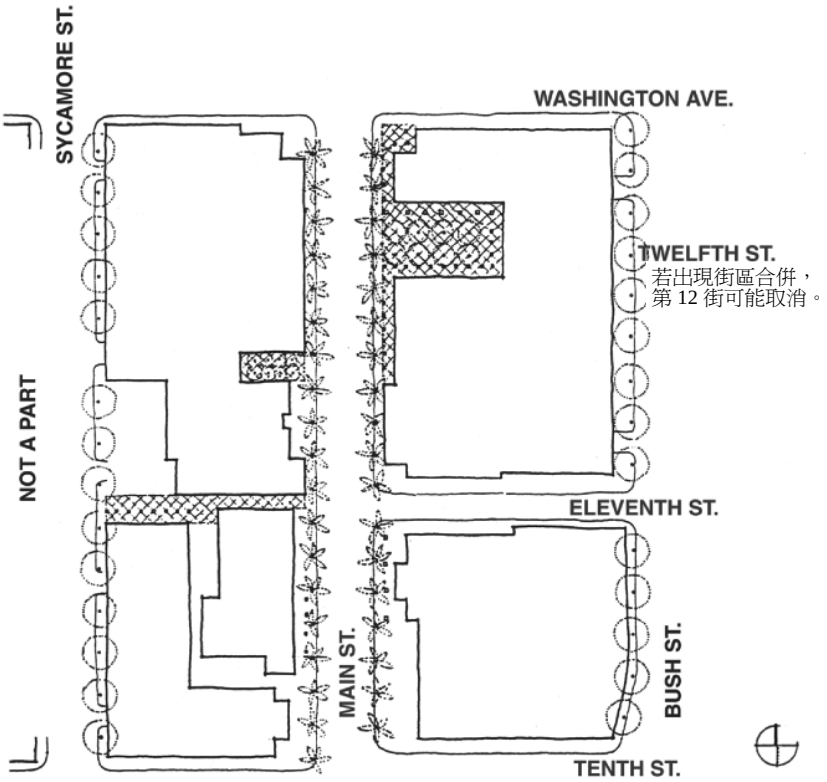
宗地面積

最小宗地面積爲 15,000 平方英尺，最低臨街面爲 120 英尺。

設計指導原則

主題 / 背景框圖（展示圖 23）

該框圖按最大擴建規模說明該區域之空間質素。如圖所示，沿第 11 街及 Main 街之未來建築應當對齊以形成「街牆」之效果。祇要整個牆體可以劃定街道邊界，「街牆」可以是實體，也可以隔斷，可每隔一段距離留出較小間隙。沿第 11 街介於 Main 街及 Sycamore 街之間應提供一條人行道。利用第 12 街之取道權，應爲 Bush 街介於處 11 街及 Washington 大道之間的停車場提供通往 Main 街的出口。上層停車層應以小型開口與第 11 街之人行道隔開。開口的橫向寬度不得超過 24 英尺，藉以保持人行道之規模及建築特徵之節奏。

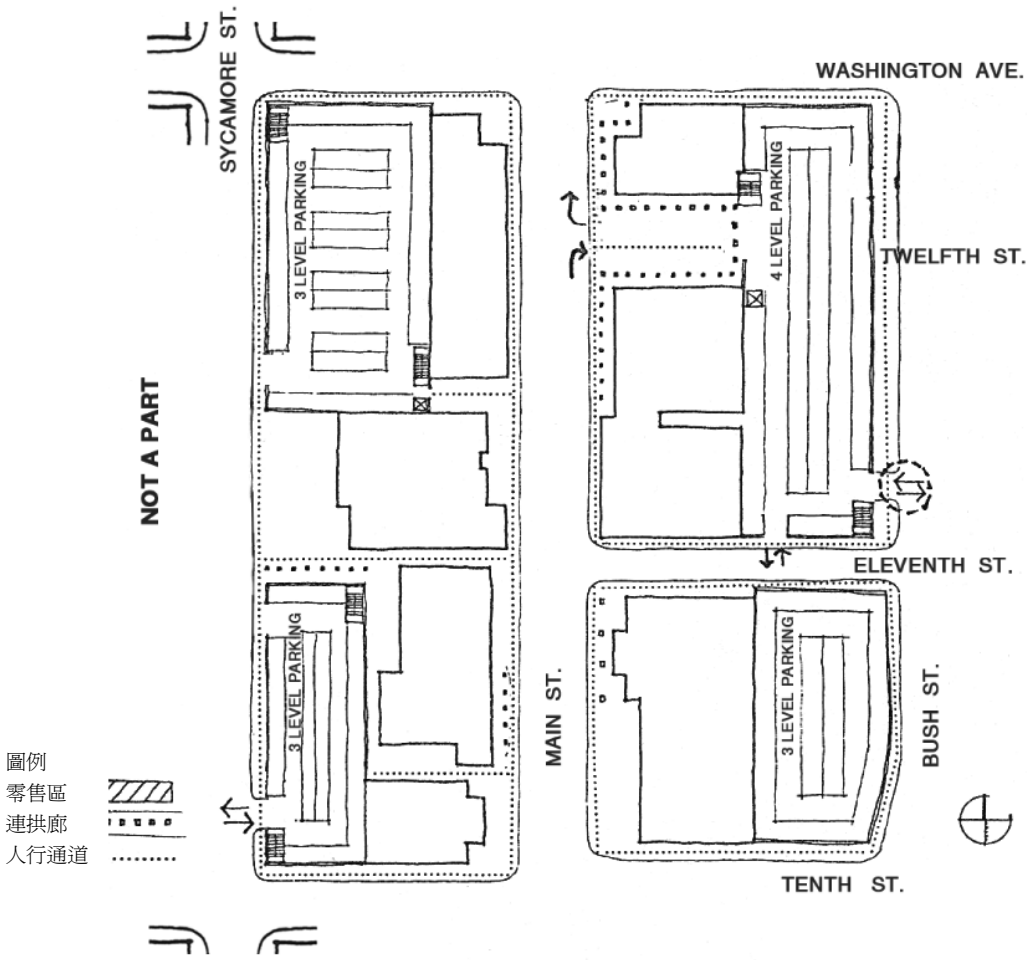


展示圖 23 主題 / 背景圖示

人行 / 停車框圖 （展示圖 25）

此類框圖說明擬議停車場之車輛入口及人行通道。為確保街道之特色，建議採納以下設計指導原則：

- 不鼓勵使用從停車場直接前往建築物的一般公共通道，藉以增加街道之步行流量。
- 停車場樓梯及電梯之位置可以直接通往街道人行道。樓梯最好位於或儘量靠近兩條街道之交叉路口。
- 商鋪店面直接朝向第 10 街、第 11 街及 Washitngton 街。
- 如有可能，零售商鋪亦應位於主要的北 / 南街道。如果祇提供一個入口，則應遠離橫街（東/西），唯Washington街除外。
- 任何停車場都不得朝向 Main 街。



展示圖 25 行人路 / 停車場圖示

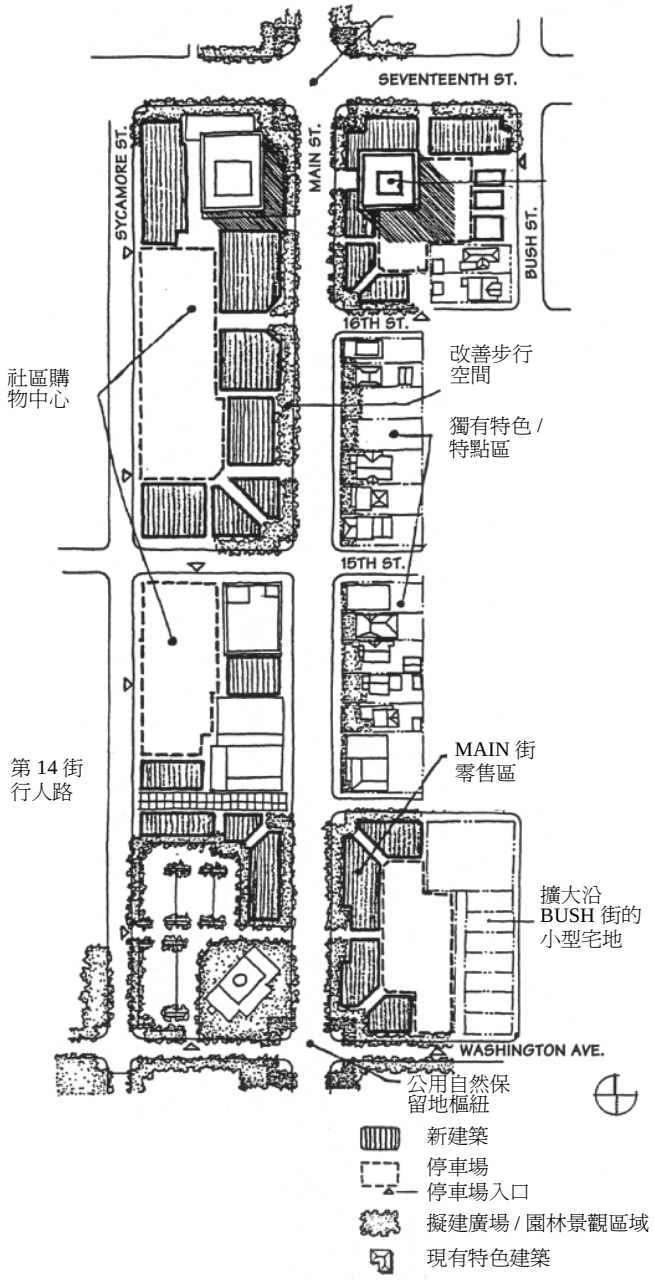
社區及
特別零售區

主題

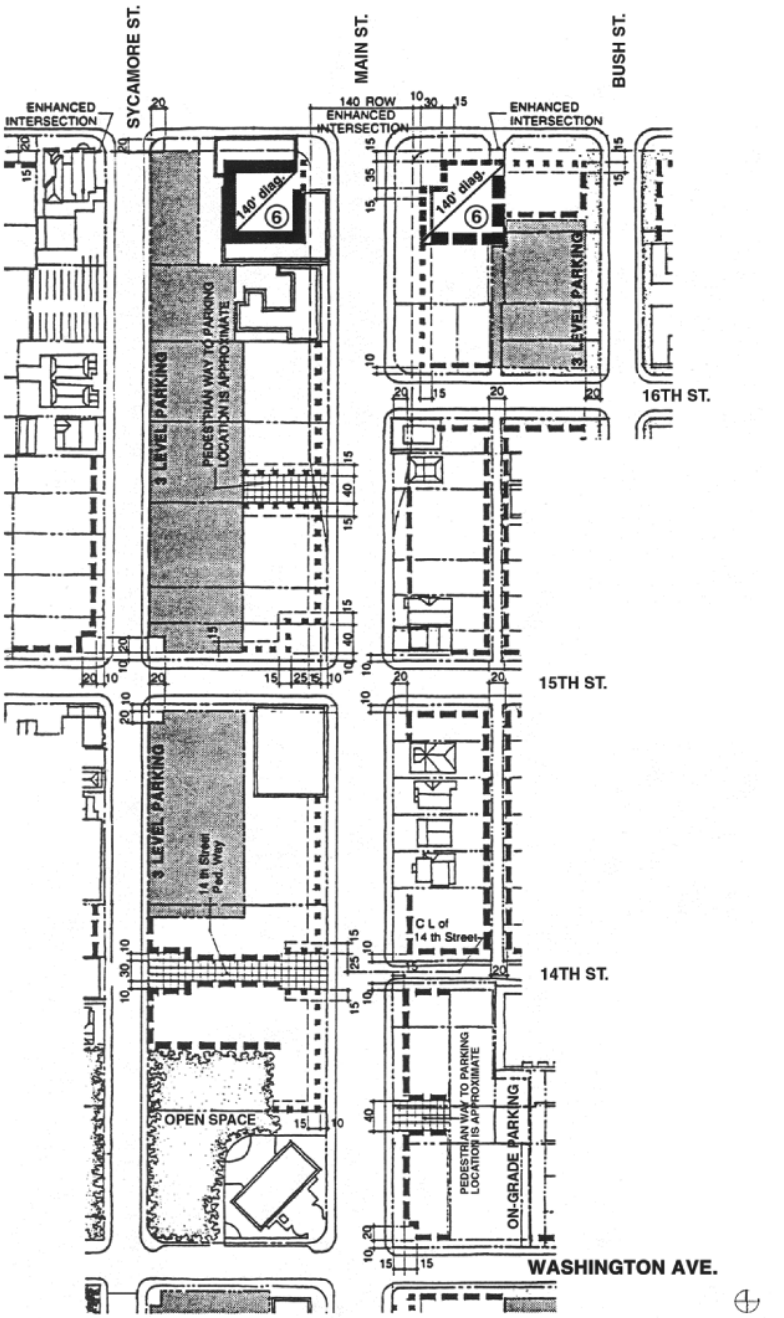
這是一個活躍而便利的社區購物及康樂區，向四周居民提供服務。（請參閱展示圖 29，社區及特別零售區構想。）

目標

- 建立以社區爲本的購物區，以服務四周居民。其活動應包括便利店、私人服務及康樂之組合，其背景將提供一個社交集會場所，乘車或步行之人士均感便利。
- 建造一個包含 Main 街舊建築獨有特色之特別購物區，並吸引多種特別零售活動，包括對附近博物館區形成補充之零售活動。
- 鼓勵在小宗土地上進行塡補式開發，或對 Main 街上能夠增強現有建築之特色與地點的歷史建築進行重新選址。
- 透過擴大及增加景觀、人行道遮雨篷與街景設施，擴大 Main 街之步行空間。
- 鼓勵在第17街及Main街進行高強度開發以形成Midtown門戶之一部份，包括朝向 Main 街及第 17 街之辦公樓與地面零售商鋪。
- 鼓勵對博物館區形成補充之活動。
- 增強從附近區域步行進入本區的可達性。



展示圖 29 社區及特別零售區



社區 / 特別零售區

高度及外牆線縮進

建築高度爲 35 英尺，除非另有規定

- 有可能保留之較高的現有建築
- 現有路緣線
- 物業線
- 街區邊界線縮進
- 較高建築之擬建地點
- 擬議之地面連拱廊
- 可能保留的現有大型地面建築
- 行人路遮雨篷
- 可能保留之較老的特色建築
- 擬議之停車場綜合使用區
- 建築高度（樓層數）
- 行人路
- 公用自然保留地 / 園林景觀區域

展示圖 30 社區及特別零售區之高度與外牆線縮進

設計指導原則
主題 / 背景框圖 （展示圖 31）

該框圖說明相對於沿 Main 街東側之現有及擬議新建築，沿 Main 街西側之建築應當連續，前者位於小宗土地上並有側院外牆線縮進。

如主題 / 背景框圖所示，應提供一個至少深 15 英尺、高 15-35 英尺之拱廊。

Main 街西側介於第 15 街及第 16 街之間應有一座廣場。該廣場爲介於 Sycamore 街及 Main 街之間的停車場提供通道。沿 Main 街之拱廊應當環繞建築並朝向停車場。

建築物之間應採取明確間隔，以利於 Washington 街以北的第 14 街之行人。

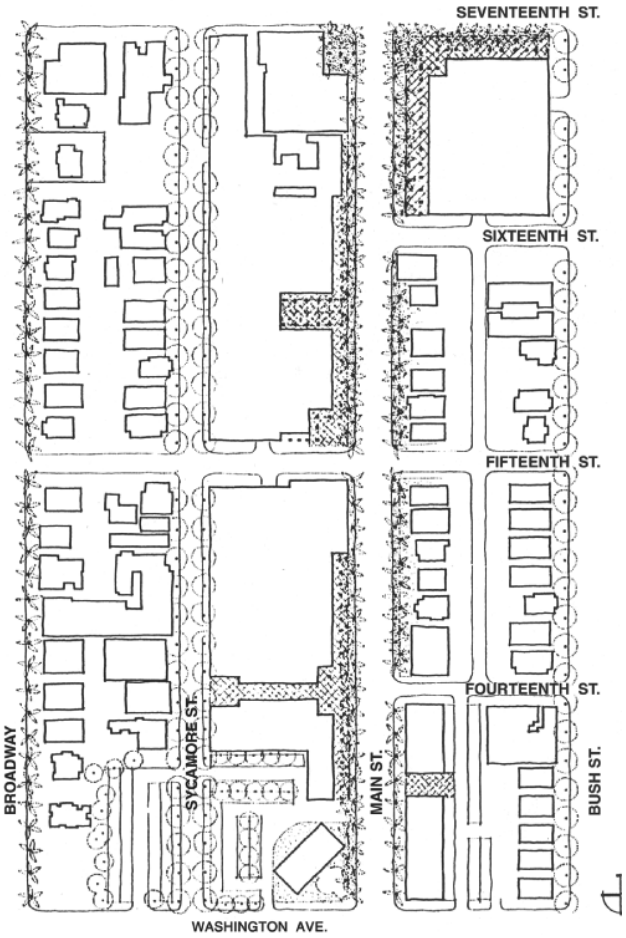
該街道西側之所有建築應形成一道連續街牆。

沿 Main 街應種植雙行沿街樹木（棕櫚樹）以進一步改善步行空間並統一街景。沿街樹木將種在私有物業之上，並位於 Main 街取道權範圍之內。

Main 街與第 17 街交叉路口將提供一個入口廣場。

Main 街東側之建築在第 17 街與第 16 之間及 Washington 街與第 14 街之間應當連續，唯通向停車場之廣場除外。

第 14 街及第 16 街之間的建築應當反映 Main 街上該區段現有建築之格局與規模。Main 街、Washington 街及 Sycamore 街圈定之宗地（現時包括 Home Savings）將包括一個遍植花木之停車場，且在 Main 街及 Washington 街有大型遮雨樹及一個大型廣場。

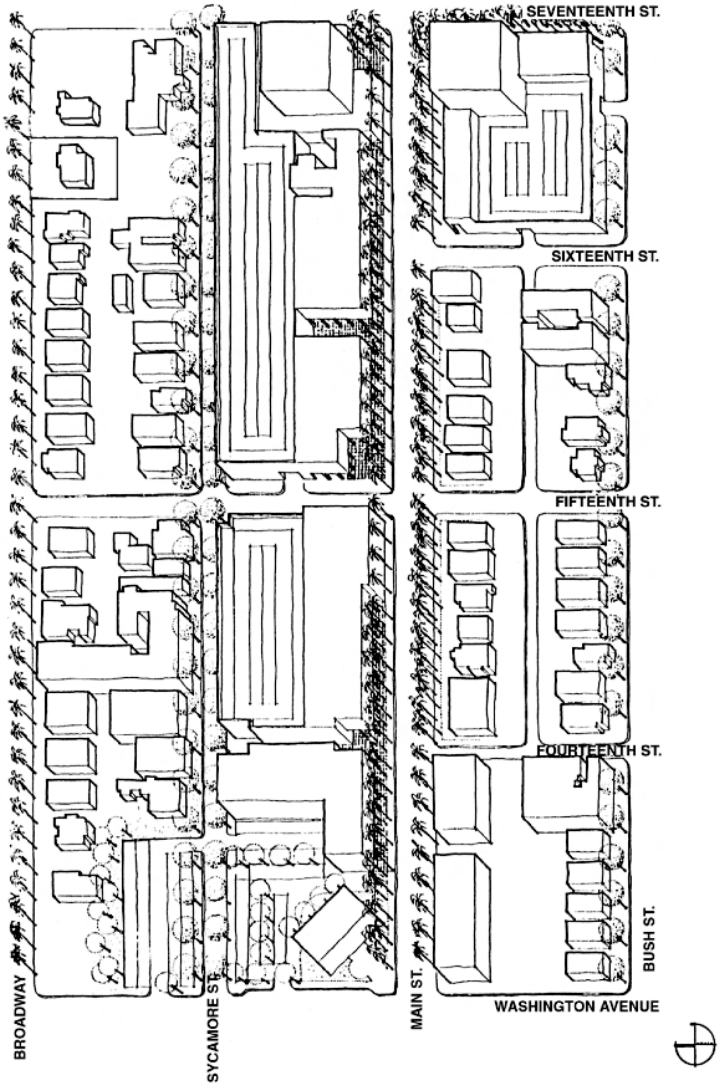


展示圖 31 主題 / 背景圖示

建築形式框圖（展示圖 32）

建築形式框圖以三維形式顯示主題 / 背景框圖所述之特性。

鼓勵對 Main 街西側之建築採取相同處理。朝向 Main 街並環繞廣場街角之拱廊應當連續，廊柱之間應採取相同間隔，所有廊柱結構及鋪地材料應當類似。



展示圖 32 建築形式圖示

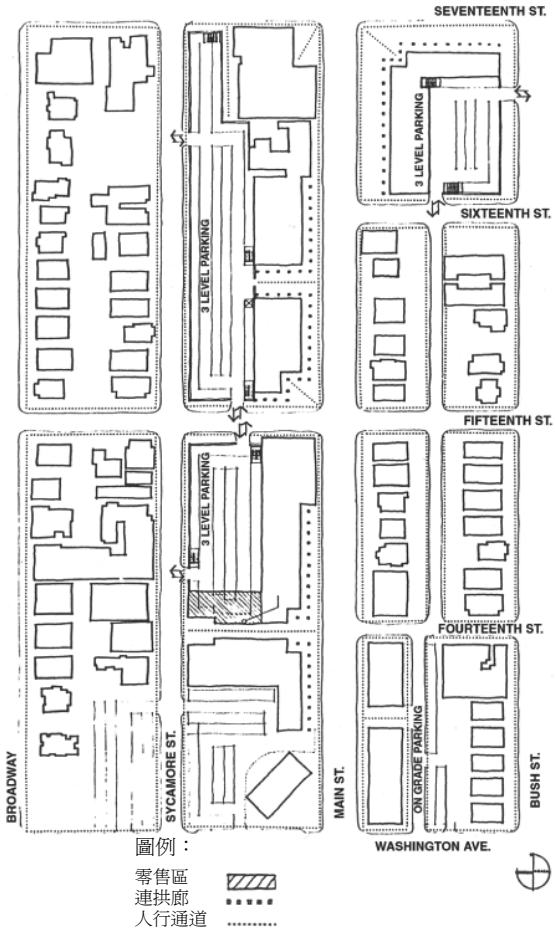
人行 / 停車框圖（展示圖 33）

此類框圖顯示通向停車場之入口以及通向街道的樓梯的可能位置。

Main 街東側小型建築之停車場應當位於街區背後，並與 Main 街隔開。

爲確保街道之特色，建議採納以下設計指導原則：

- 不鼓勵使用從停車場直接前往建築的一般公共通道，藉以增加街道之步行流量。
- 停車場樓梯及電梯之位置可以直接通往街道人行道。樓梯最好位於或儘量靠近兩條街道之交叉路口。
- 商鋪店面直接朝向 Main 街及第 14 街人行道。
- 停車場不得朝向 Main 街。



展示圖 33 行人路 / 停車場圖示

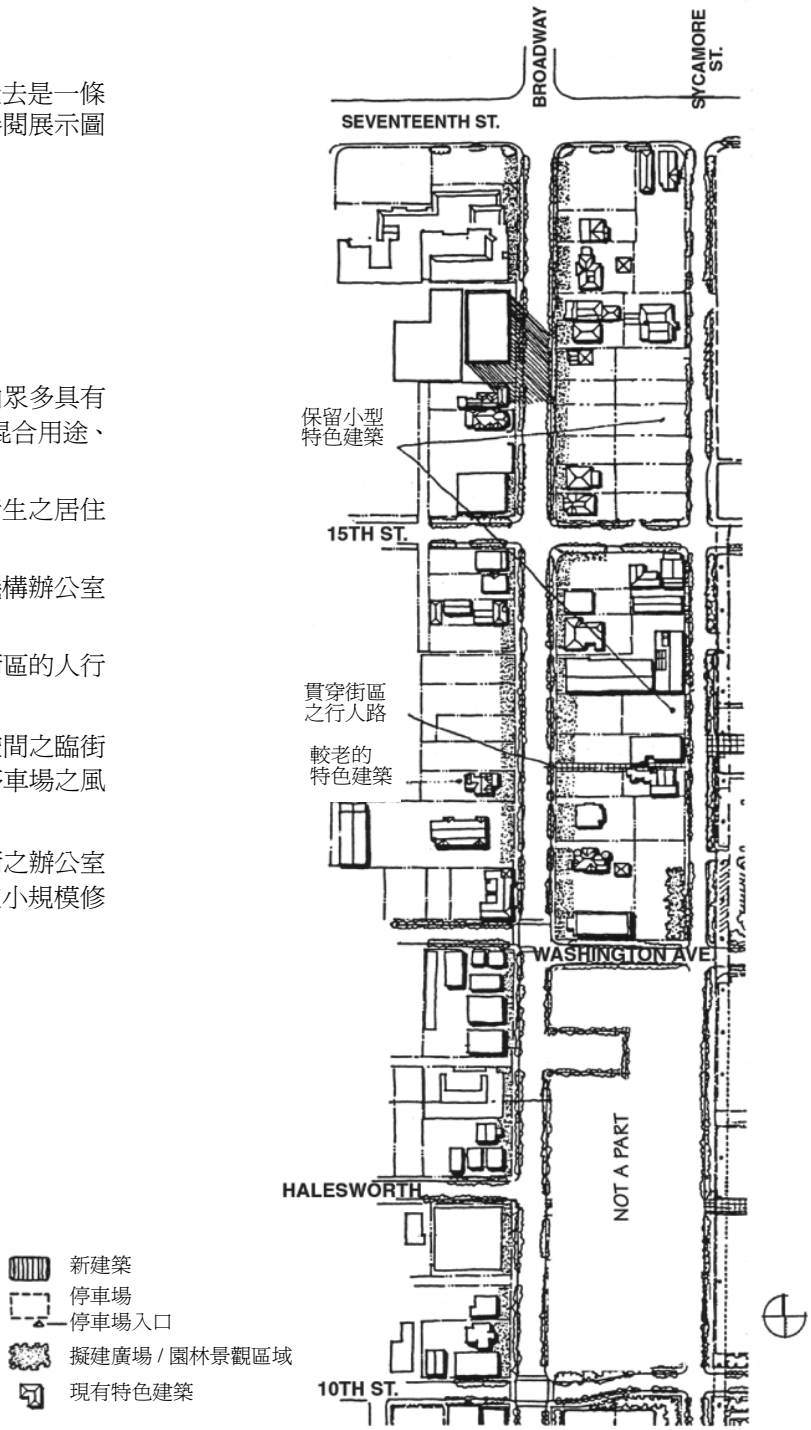
BROADWAY 狹長地段區

主題

這是一條南北向主幹道，其規模與特色均反映其過去是一條住宅大道，有廣泛的住宅、機構及辦公用途。（請參閱展示圖 37，Broadway 狹長地段規劃構想）

目標

- 保持 Broadway 之規模與特色，該種規模與特色由眾多具有重要歷史及建築意義之建築、辦公、機構及住宅混合用途、風景化之前庭及成齡沿街樹木構成。
- 鼓勵修繕現有多戶住宅物業，令其成爲安全而衛生之居住單位。
- 鼓勵修繕現有物業用於各種專業辦公、服務及機構辦公室用途。
- 從Broadway到Sycamore及Main街提供貫穿整個街區的人行道，藉以增加便利的流通路線。
- 將Sycamore街西側、Washington街以北綠色公共空間之臨街面作爲視覺銜接擴展到環繞 Home Saving 現有停車場之風景化停車場廣場。
- 保持Washington街及第17街之間朝向Sycamore街之辦公室用途之小規模特色，且如果合適，鼓勵對其採取小規模修繕。



展示圖 37 Broadway 狹長地段規劃構想

土地使用 / 活動

Broadway狹長地段區包含Broadway兩側以及位於Washington街與第 17 街之間的 Sycamore 街之西側。除 1600 街區之 10 層辦公樓及與之相鄰的公寓建築群外，該區域用作一層及兩層建築中的住宅、辦公及機構混合用途。Broadway 區南鄰市政 / 專業區，背後是 One Broadway 區域中心，東接社區及特別零售區。Broadway 區具備濃厚的歷史氛圍，有眾多建築可追溯至 19 世紀末 20 世紀初。

透過提供較低密度辦公空間，並與住宅及機構活動相混合，例如教堂及社會服務，Broadway 區將繼續保持其現時在 Midtown 區域之作用。市區規模及形式將保持大面積單戶住宅，並從街道大幅外牆線縮進。市中心商業區本身將作爲進入市中心商業區及南面市政中心區的次級幹道，承載高交通流量。Broadway 區將以專業辦公空間、半公共服務機構空間（如女青年會）以及有限住宅用途，繼續服務於市中心商業區及市政中心區。雖然以低密度爲特色，該區將因此可容納多種用途及活動。

此類活動及用途包括：

- 交通量極少的專業、金融、保險及房地產辦公室。
- 機構辦公室用途，包括公共機構及私人辦公室用途。
- 特別及一般執業醫療及牙醫診所。
- 重新入駐單戶建築，用於家庭作坊用途（附條件使用）。
- 日托設施
- 集體護理及康復中心。

地理佈局

- Broadway 是構成 Midtown 西部邊界的主要南北向幹道。
- 舊建築、風景化前庭、成齡沿街樹木及小規模臨街面構成 Broadway 的獨有特色。（長期土地使用政策將在 Midtown 區中心營造一個風景化公共公間）。

地點特性

- 介於住宅區與本市中心商業區之間。
- 特色舊建築集中於此。
- 風景化前庭及成齡沿街樹木。
- 主要用於居住的小型建築。

開發機遇

下列開發機遇界定該區的主要項目。下列描述僅概約說明各個地點的開發潛力，並不代表可允許的實際容量。實際容量將根據開發準則及設計指導原則予以界定。

小規模填補式開發。現有空地以及建有不具備重要建築意義的破舊建築的地段可用於小規模辦公開發，並與四周建築的風格與規模相一致。

翻新。翻新現有建築，用於專業辦公室、服務及機構用途。

修繕。改善現有辦公建築，令其在本地辦公市場中具備競爭力。

展示圖 38 Broadway 狹長地段之高度及外牆線縮進

景觀規劃構想

Midtown 由各條大道及街道所環繞的城市街區構造所連接。景觀規劃構想（展示圖 41，景觀規劃構想）提議增強現有街網模式，並沿街道整齊種植特定色彩的樹木以界定個別街道的特色。在 Main 街 Home Savings 及 First Church of Christ Science 設立兩個不同的公共空間。下列各節說明不同的擬議街景構想，包括棕櫚成行的 Main 街以至 Bush 街的遮雨篷。

公共及私人空間

除街道及其他取道權之外，Midtown 所有空地現時均屬私有。此種關係未來將保持不變，所有或多數公共空間（例如廣場、散步場所或庭院）均屬私人所有並由私人管理。新開發必須根據景觀規劃構想（展示圖 41）改善某些廣場及散步場所。

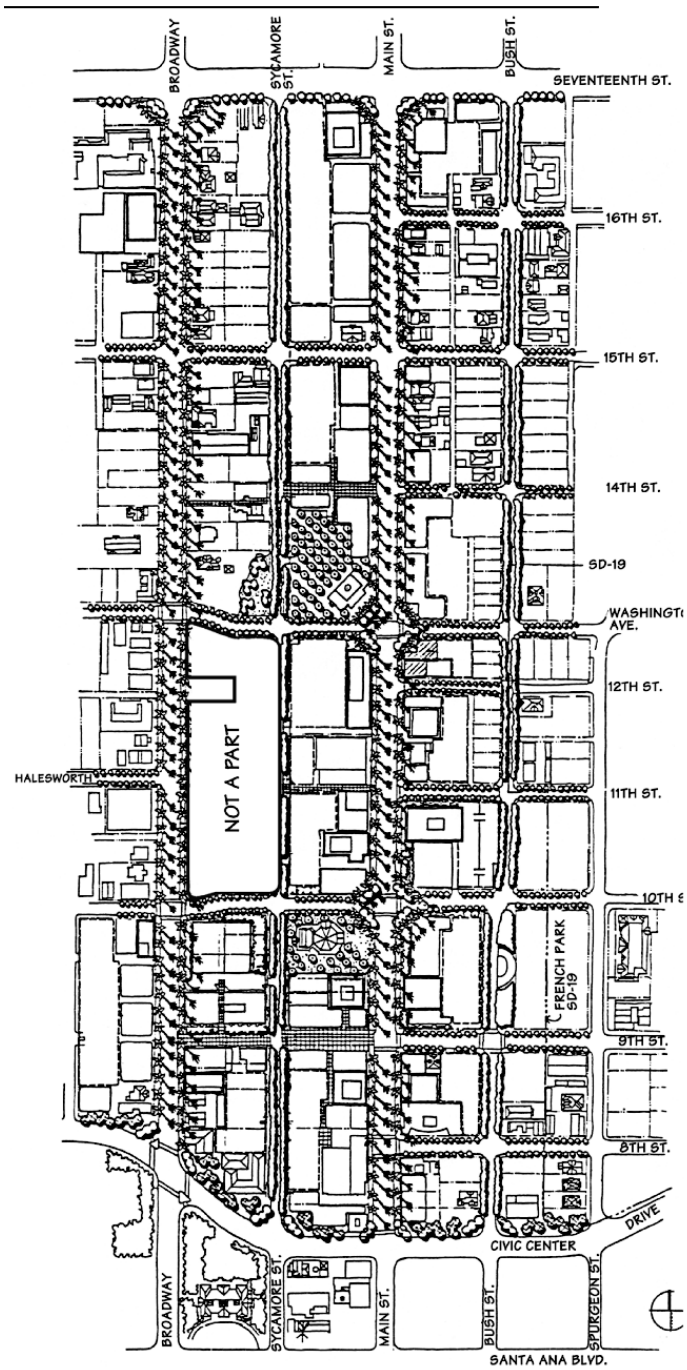
MAIN 街

Main 街是進入 Midtown 的門戶，其景觀特色應反映這種功能的重要性。建議採用皇后葵以形成與辦公樓建築群相和諧的縱向沿街樹木景觀，並反映 Broadway 的街景。

這將形成從遠處即可發現的縱向景觀。街燈上懸掛橫幅可以進一步增強 Main 街的主要性，並可用於發佈重要事件，例如節日及贊助商促銷活動。

一旦獲得資金，可以對四個位置的路口進行改善：第 17 街、Washington 街、第 10 街及 Civic Center 路。可採用經改善的塊石路面或互聯成塊地磚，以界定人行十字路，並確定本區材料升級的標準。

視資金情況而定，可以對 Main 街的街景採取以下改善，以形成重要商業要素：



展示圖 41 園林景觀規劃構想

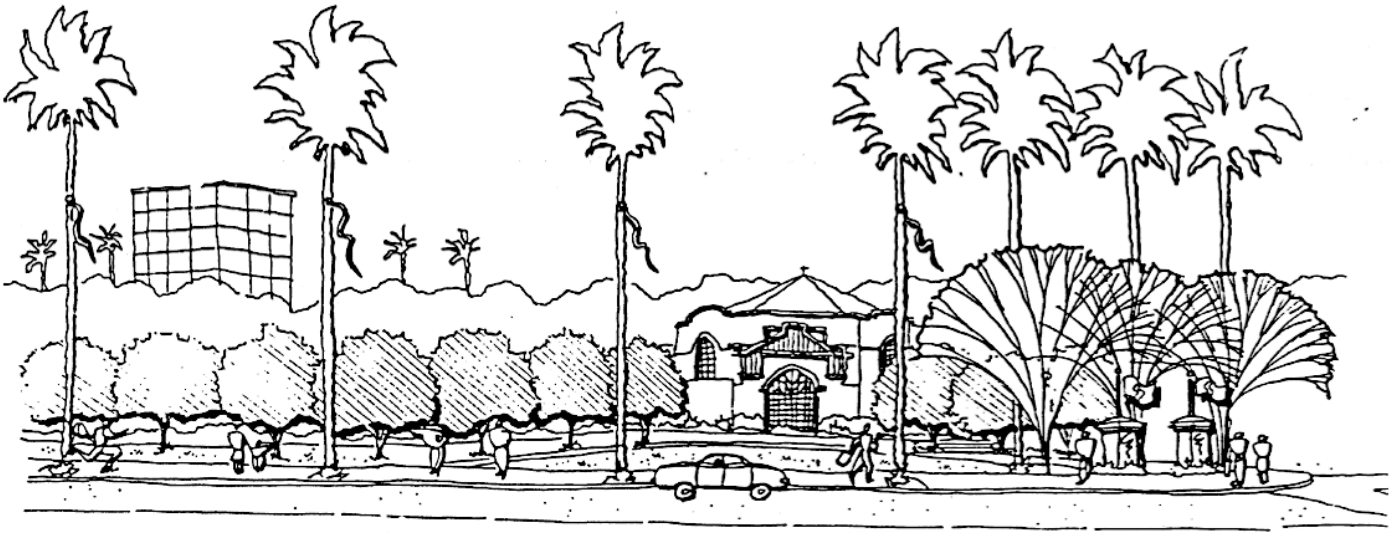
公共空間樞紐及連結

兩個公共空間廣場（非建築區域）要求採取特殊景觀處理以營造成功的集會場所，並增強其現有的建築地標，即 First Church of Christ Science 教會及 Home Savings。

在上述兩個地點，對街角的改善應包括所有四個街角。對十字路口的改善包括改善路面、標識牌、旗幟及橫幅、用於建築特色的遮雨樹以及用於縱向街景的棕櫚樹。[改善活動應形成一個景觀樞紐，用於界定車輛及行人取道權以策安全及功能。]

營造景觀將以濃密之遮雨樹環繞公共空間，從而在 Home Savings 後面現有停車區四周及內部形成公園風格的背景。未來開發規劃將保持 Home Savings 所形成的對角長度以確保廣場空間。樹木佈局將形成通向建築物的視覺通道，屏蔽相鄰建築之間的空牆，並突出環繞此類建築的城市街網。環繞 First Church of Christ Science 的廣場（展示圖 42，教堂廣場）應保持其綠色空間。其設計將包括沿廣場南界之零售狹長地段。

公共空間樞紐將以休閒公園風格的狹長地段予以連接。其特色是自然、隨意，形成一個遠離城市街網之休閒處。栽種本地植物將增強現有橡樹及無花果樹之生長環境。



展示圖 42 教堂廣場

流通

流通規劃

交通及流通分析作爲 Midtown 區擬議土地使用規劃構想評估內容之一而完成。研究區域設想之開發包括各種土地用途及擬議停車設施，此種開發將影響研究區域之流通狀況。研究區域鄰近 Santa Ana 高速公路 (1-5)，且便於進入 Orange (SR-57)、Costa Mesa (SR-55) 及 Garden Grove (SR-22) 高速公路。

流通系統之原則

保持 Broadway 及 Main 街作爲經改善之視覺狹長地段，同時確保維持南北向幹道之交通容量。

- 提升現有街區結構內的安全步行流量。
- 鼓勵行人使用以訊號控制之橫跨 Main 街 /Broadway 的人行橫道。
- 禁止沿 Main 街及 Broadway 的街面停車。
- 鼓勵從次級東 / 西向街道進入停車場。
- 停車場之位置應保證行人可安全橫越街道。

避免 Bush 街及 Sycamore 街承載過高交通量，以保護並增強其特色。

- 評估 Sycamore 街在第 9 街停車訊號控制之使用。
- 提高並行街道、Broadway 及 Main 街之車流量。

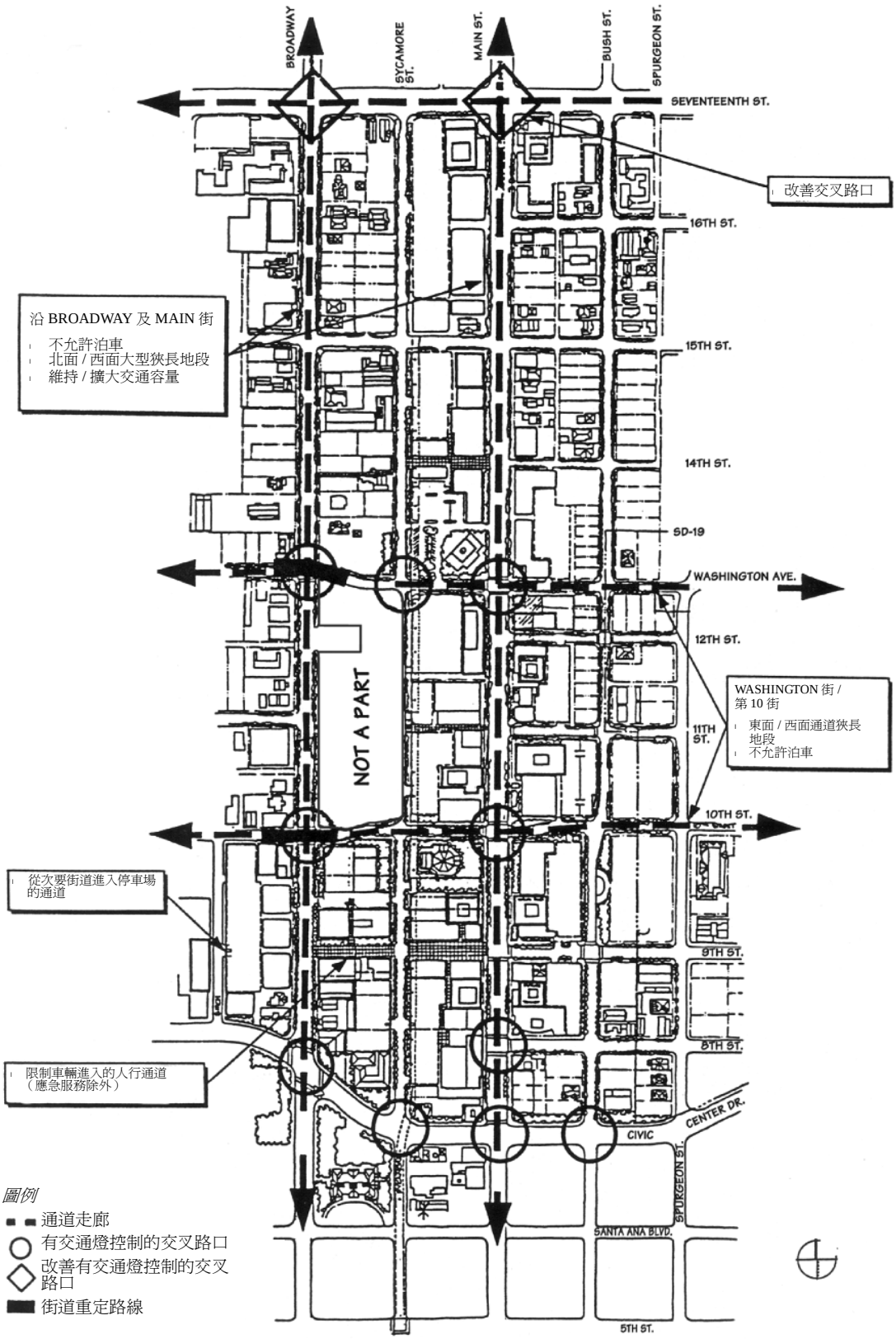
評估新東 / 西向街道及人行通道、街頭停車、街網模式之未來格局及各區之間流通的潛力。透過維持其現有交通容量，保持 Civic Center 路、第 10 街、Washington 街及第 17 街作爲東 / 西向連接通道的功能。

- 根據規劃構想及規劃原則，透過擴展跨研究區域之第 9 街、第 11 街及第 14 街來提供東 / 西向人行通道。
- 不鼓勵從 Civic Center 路、Washington 街及第 17 街進入停車區。
- 不允許在Civic Center路、第10街、Washington街及第17街之街頭停車，藉以提高此類街道之交通流量。

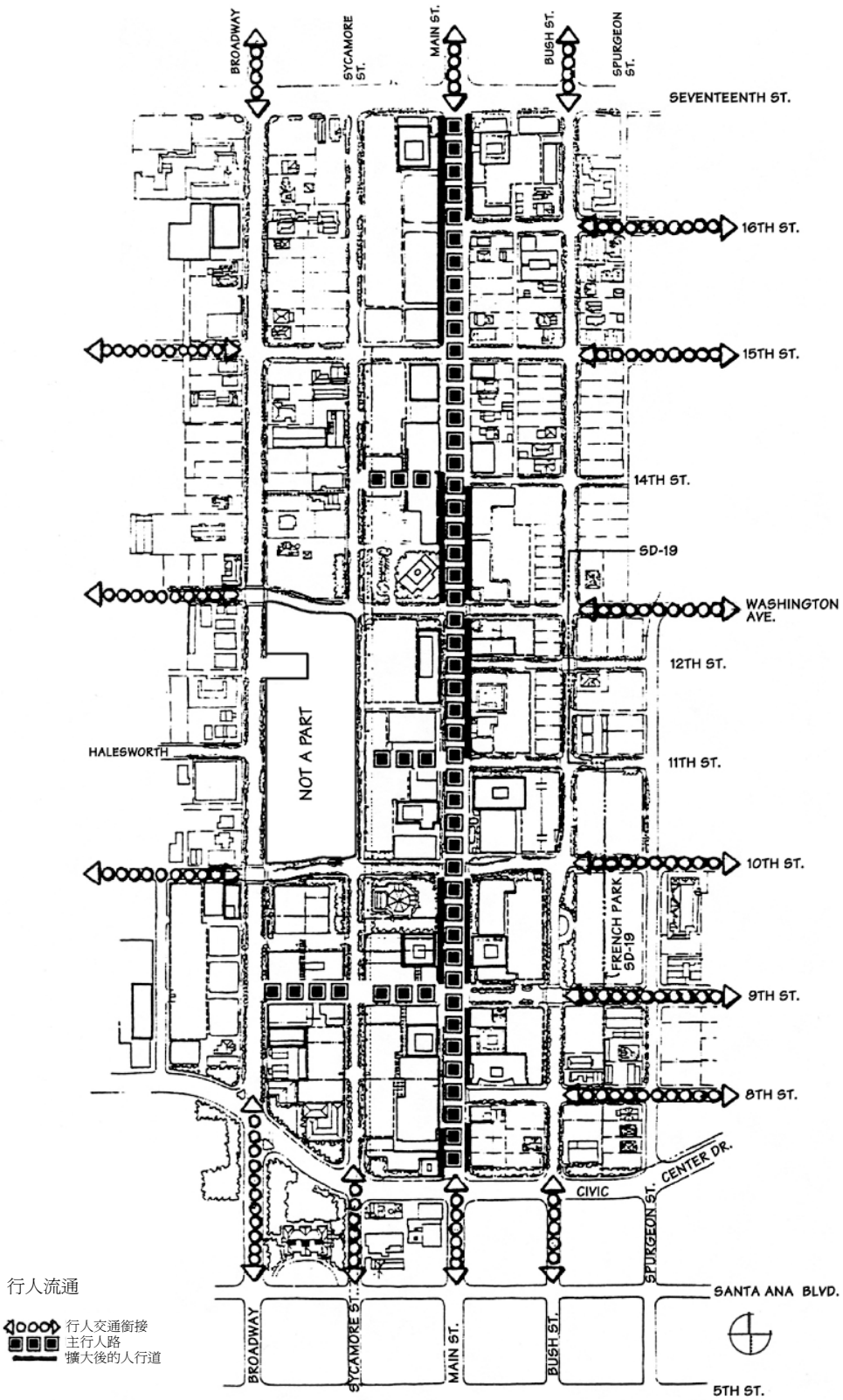
車輛流通規劃

上文已確定並列出實施上述原則的潛在措施。Midtown 區之流通規劃如展示圖 45「流通規劃」所示。流通規劃包括上述大部份措施。以下所列爲展示圖 46 所示流通規劃之某些要素：

- 建議開闢若干新人行通道。此類人行通道建議已考慮人行安全、最低行人 / 車輛之相互影響。沿某些人行通道，限制車輛進入，唯應急車輛及服務車輛除外。跨 Main 街及 Broadway 之人行十字路僅限於現有之訊號控制十字路。
- 不建議採納新交通訊號。建議拆除沿 Main 街之停車場以提高其直達交通容量。
- 通往擬議停車場之通道主要限於本地街道，例如 Bush 街、Sycamore 街、Birch 街、第 8 街及第 9 街。
- 在全 Santa Ana 市規劃若干經改善之十字路，藉以提高幹道系統之交通流量，包括 Main 街與第 17 街、Broadway 與第 17 街以及 Main 街與第 1 街。假定經改善十字路在每個路口具備兩個左轉車道、三個直通車道以及一個右轉車道。建築環境可影響經改善十字路之開發質素。



展示圖 45 交通流通規劃


BROADWAY
SYCAMORE ST.
MAIN ST.
BUSH ST.
SPURGEON ST.
SEVENTEENTH ST.
16TH ST.
15TH ST.
14TH ST.
SD-19
WASHINGTON AVE.
12TH ST.
11TH ST.
10TH ST.
9TH ST.
8TH ST.
HALESWORTH
NOT A PART
FRENCH PARK SD-19
CIVIC CENTER DR.
SANTA ANA BLVD.
5TH ST.
行人流通
行人交通銜接
主行人路
擴大後的人行道

展示圖 46 行人流通

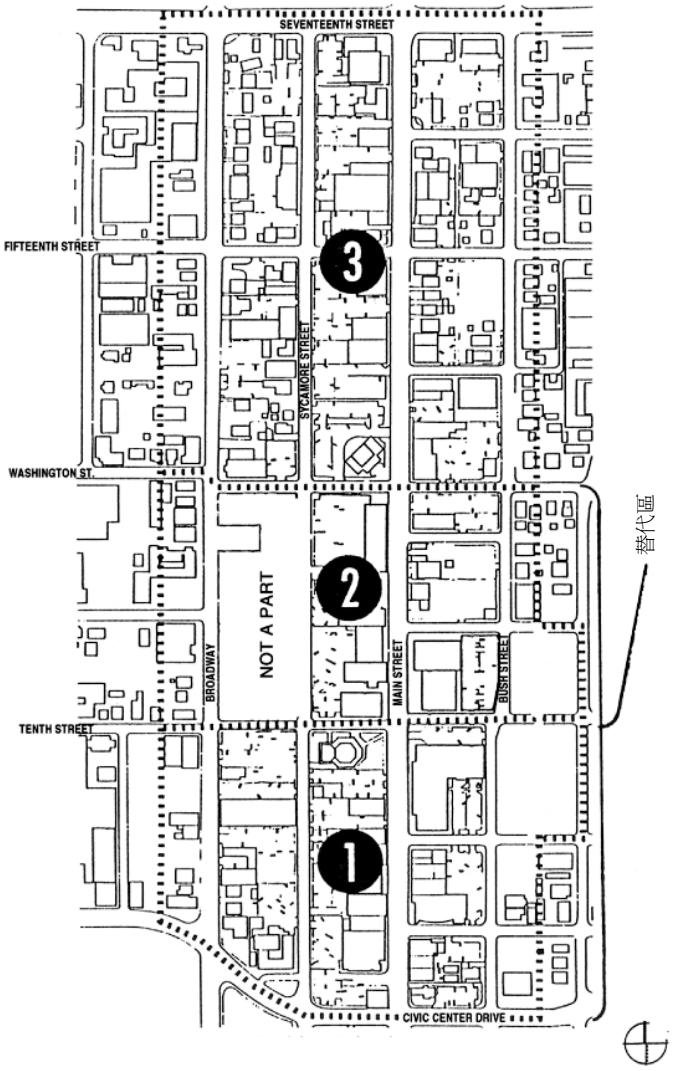
4. 對於第 41 章 SAMC 沒有規定的每個空間，可繳納停車費作爲替代。

分區 II - 金融區

1. 根據商業開發準則、城市停車場準則以及本文所載之 Midtown 指引，將提供及建造就地停車區。
2. 鼓勵共用及（或）聯合停車區。其批准與第 41 章 SAMC 規定者相同。
3. 800英尺以內之公共停車區及向停車收費區繳費之物業東主符合以上第 1 條所規定的就地停車資格。

分區 III - 社區及特別零售區

1. 根據商業開發準則、城市停車場準則以及本文所載之 Midtown 設計指導原則，將提供及建造就地停車區。
2. 鼓勵共用及（或）聯合停車區。其批准方式與第 41 章 SAMC 規定者相同。



停車區
Santa Ana 市 Midtown 區

展示圖 47 Midtown 停車區

作爲開發商對相鄰項目之改善的 Midtown 設計要素包括：

- 景觀改善。
- 第 9 街、第 11 街及第 14 街人行連結通道之擴展。
- 第 17 街及 Civic Center 路之街角特徵。
- Washington 街及第 10 街之市區廣場特徵。

同時，本市之主要改善資金將主要用於街景改善。這包括：

- Main 街之停車場及街景方案。
- 標識性橫幅方案。
- 入口處理。

實施策略包括以 Midtown 區域兩端爲重點，並向中段漸進之分段優先級別策略：

優先級別 1 - 透過在第 9 街擴展處以南 Sycamore 街西側修建公共停車場，直接鼓勵翻新市政 / 專業區。作爲該項目內容之一，第 9 街將擴展爲人行狹長地段。並將實施 Main 街停車場及街景計畫。在市政 / 專業區修建新停車場將對新企業形成巨大吸引力，並最終促成新的建造。

優先級別 2 - 在 Washington 大道與第 17 街之間沿 Main 街西側建造新的社區購物中心。該項目要求社區開發署積極招攬開發商及大型租戶（包括超級市場），並就土地徵集提供協助。該項目需要包含停車場之建造，藉以滿足新商業開發之需要。開發規劃還可以保留並包含現有金融機構，令其在社區整體服務項目中發揮重要作用。如規劃圖所示，沿第 14 街應建造人行連接通道，作爲步行及康樂之中心狹長地段。

有必要開發一個 Midtown 商業改善區。該區域供企業進行營銷、推廣以及與市中心商業區類似之商業開發活動。

本市將試圖運用資本基金、捐贈資金或其他資金來源以購買第 10 街以北 Sycamore 街西側之未開發宗地，此類宗地對於本計畫之公共空間中心資源至關重要。該區域可以作爲擬議之城市公園予以開發。

優先級別 3 - 建造從第 10 街至 Washington 大道之停車設施，並沿第 11 街建造中段街區人行連接通道。Sycamore 街東側之額外停車場竣工後，即可開始開發中央公共空間。環繞教堂之公共空間樞紐以及 Wahington 大道以南沿 Sycamore 街西側之三宗地塊可以與優先級別 2 中購買的南面地塊相結合，藉以完成城市公園之開發。該優先級別還包括在第 10 街以南及 Broadway 以西建造一座停車場，在 Birch 街提供車輛入口及在 Broadway 提供行人入口。

實施方案

下列方案用於闡述實施計畫，該實施計畫按開發及停車區、街景、公共空間及營銷區詳盡說明上列優先級別。項目按短期、中期或長期予以分類並劃分優先級別。一般而言，短期指五年以內，中期介於五年至十年之間，長期指十年以上。活動及項目按其爲 Midtown 吸引新私人投資的能力確定其優先級別。

實施方案是在 Midtown 分配本市資源並協助管理私人資金及基建投資的指引。一旦獲得資金，劃爲短期的項目將列入第一優先級別，並納入本市之預算處理。若私人項目被確定爲可以促進特別計畫之目的及目標，則私人開發意向亦可能影響公共資源及項目優先級別之分配。